



Extraits des délibérations Conseil d'administration

Réunion du 27 avril 2023



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

Sommaire

1. APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE LA SEANCE DU 20 DECEMBRE 2022	3
2. GOUVERNANCE.....	4
2.1 RAPPORT D'ACTIVITE 2022 : PRINCIPALES ACTIONS ET REALISATIONS	4
3. FINANCES ET COMPTABILITE	9
3.1 APPROBATION DU COMPTE FINANCIER 2022.....	9
3.2 INFORMATION AU CONSEIL D'ADMINISTRATION : LA REGULARISATION DES CHARGES LOCATIVES 2022 ET LES PROVISIONS DE CHARGES 2023	32
3.3 PROVISION POUR GROS ENTRETIEN 2022	33
3.4 SOUSCRIPTION D'EMPRUNTS.....	34
3.4.1. <i>Souscription d'un prêt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour le financement de l'opération de construction de 6 logements, situés rue de la Charme à BELLENEUVE</i>	34
3.4.2. <i>Souscription d'un prêt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour le financement de l'opération d'acquisition en VEFA de 61 logements, situés 10 rue de Colmar à DIJON</i>	36
3.4.3. <i>Souscription d'un prêt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour le financement de l'opération de restructuration en secteur médico-social de 24 logements, situés 16b rue des Moutons à SELONGEY</i>	38
3.5 CLOTURES D'OPERATIONS D'INVESTISSEMENT.....	40
3.5.1. <i>Clôture d'opération programme d'investissement n°1287</i>	41
3.5.2. <i>Clôture d'opération programme d'investissement n°1288</i>	42
3.5.3. <i>Clôture d'opération programme d'investissement n°1257</i>	43
3.5.4. <i>Clôture d'opération programme d'investissement n°04-05</i>	44
3.5.5. <i>Clôture d'opération programme d'investissement n°1281</i>	45
3.5.6. <i>Clôture d'opération programme d'investissement n°1230-1231</i>	46
4. GESTION LOCATIVE ET PATRIMONIALE DES HABITATIONS	47
4.1 VALIDATION DU PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE 2023 - 2027.....	47
4.2 BEAUNE 42 ROUTE DE CHOREY : CONVENTION DE PARTENARIAT ENTRE ORVITIS ET L'ASSOCIATION « LES PRIMEVERES » POUR LA GESTION DES LOGEMENTS-FOYER	58
4.3 SOIRANS, 4 RUE DE FOUFFRANS : VENTE D'UN PAVILLON LOCATIF DE TYPE III	60
5. OPERATIONS FONCIERES ET PATRIMONIALES.....	61
5.1 PERRIGNY-LES-DIJON, AFUA « LES CHARMES DU PETIT BOIS » : VENTE D'UN LOT	61
5.2 CLENAY LOTISSEMENT « LES LOUVIERES » : VENTE D'UN LOT	64
5.3 DIJON 15, 15BIS ET 15TER BOULEVARD VOLTAIRE : ACQUISITION DE 2 LOTS ACTUELLEMENT LOUES AU PROFIT DE L'ÉTAT	67
5.4 LONGVIC RUE GUYNEMER : MODIFICATION DES PARTICIPATIONS DANS LA SOCIETE CIVILE DE CONSTRUCTION VENTE « GUYNEMER »	75
5.5 CHATILLON-SUR-SEINE, PLACE DE LA CHARME : ACQUISITION D'UNE PARCELLE EN VUE DE LA CONSTRUCTION DU NOUVEAU FOYER HENRI BAILLOT	76
5.6 IS-SUR-TILLE : CONSTRUCTION D'UNE CASERNE DE GENDARMERIE – CONSULTATION CONCEPTION- REALISATION	78
6. INFORMATIONS AU CONSEIL D'ADMINISTRATION	79
6.1 SITUATION DE LA VACANCE HABITATION AU 31 MARS 2023.....	79
6.2 TAUX DE RECOUVREMENT AU 1 ^{ER} AVRIL 2023.....	81
6.3 BILAN 2022 DE L'ACTIVITE DU POLE RECOUVREMENT ET CONTENTIEUX LOCATIF	82
6.4 BILAN CARBONE ET STRATEGIE CLIMAT.....	82
6.5 ENQUETE SLS 2023	82
6.6 PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE – BILAN DE L'ANNEE 2022	82
6.7 EXTRAITS DES DELIBERATIONS DU BUREAU – SEANCES DES 24 NOVEMBRE 2022 ET 30 JANVIER 2023	82

L'an deux mille vingt-trois, le 27 avril à 10h30, le Conseil d'administration d'Orvitis, dûment convoqué, s'est réuni sous la présidence de M. François-Xavier DUGOURD.

Date de la convocation :
28 mars 2023

Nombre de membres :
en exercice : **23**
présents : 15
votants : 19

Secrétaire de séance :
Jacques BERTHET

Etaient présents physiquement ou par visioconférence :

Sandrine BARONI, Jacques BERTHET, Christine BLANC, Mohamed BOUKMIJ, Patrick CHAPUIS, Laurent DAMIZET, Sophie DIEMUNSCH, Catherine LOUIS, Géraldine MEUZARD, Christian MOCCOZET, Christian MULLER, Fabian RUINET, Christophe VERDOT, Patrice VIGREUX

Excusés et représentés / excusés :

Joël ABBEY (pouvoir à F-X. DUGOURD) ; Stéphane GAZELLE (pouvoir à P. CHAPUIS) ; Patrick MOREAU (pouvoir à P. VIGREUX) ; Catherine SADON (pouvoir à Fabian RUINET) ; Gilles ATTARD ; Marie-Line DUPARC ; Emmanuel JASPART ; Massar N'DIAYE
M. le Préfet de la Côte-d'Or et Mme la Directrice Départementale des Territoires de la Côte-d'Or, représenté par M. Bruno NOUVEAU, Chef du Service Habitat et Construction
Thierry DETHOR, Secrétaire du Comité Social et Economique

Assistaient à la séance :

Christophe BERION, Directeur Général de l'Office
Sylvie MERLE, Commissaire aux Comptes
Christophe ARNOUD, Directeur Financier
Cindy BONJEAN, Juriste
Nathalie CACHELIN, Assistante de direction

Le Président ouvre la séance à 10h30 et fait état des présences et des excusés :

- M. Joël ABBEY, lui ayant donné pouvoir,
- M. Stéphane GAZELLE,(pouvoir à P. CHAPUIS),
- M. Patrick MOREAU (pouvoir à P. VIGREUX),
- Mme Catherine SADON (pouvoir à Fabian RUINET),
- Mme Marie-Line DUPARC,
- M. Emmanuel JASPART,
- M. Massar N'DIAYE.

Il fait part du décès de M. Gilles ATTARD et invite les membres du Conseil d'administration à respecter une minute de silence pour lui rendre hommage.

Le quorum étant atteint, le Conseil d'administration peut valablement délibérer.

Le secrétaire de séance est désigné en la personne de M. Jacques BERTHET.

1. APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE LA SEANCE DU 20 DECEMBRE 2022

Le Président propose de formuler des observations sur le procès-verbal de la séance du 20 décembre 2022.

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

2. GOUVERNANCE

2.1 Rapport d'activité 2022 : principales actions et réalisations

Le rapport d'activité 2022 présente les principales actions, réalisations, résultats qui peuvent illustrer les valeurs portées par l'office : proximité, innovation, solidarité, transparence et équité. Une partie annexe reprend les principaux éléments des résultats financiers et du bilan social.

Les résultats majeurs de l'année 2022 sont présentés ci-après dans le respect des orientations de la politique générale de l'office et du projet d'entreprise Ambitions 2024. L'édition 2022 met notamment l'accent sur les actions en matière de sobriété et de transition énergétique.

1 – PROXIMITE

Une présence sur l'ensemble des territoires de la Côte-d'Or

- 13 412 logements (dont 12 338 familiaux) sur 127 communes
- 4 agences de proximité à Beaune, Chenôve, Chevigny-Saint-Sauveur et Montbard, 1 agence commerciale place de la République à Dijon.

A l'écoute et au plus proche des clients

- 85,9% des locataires sont satisfaits de la qualité de leur logement (enquête de satisfaction annuelle 2022 auprès des locataires)
- 89,5% des nouveaux locataires sont satisfaits de l'information apportée lors des démarches de recherche du logement (enquête annuelle de satisfaction annuelle 2022 auprès des nouveaux entrants)
- 22 748 personnes accueillies dans les agences et au siège dans un contexte sanitaire difficile
- 77 528 appels téléphoniques reçus contre 83 409 en 2021
- 311 campagnes SMS et mail pour informer les locataires sur la réalisation de travaux, le signalement ou la résolution de pannes et la relance d'impayés

Des partenariats avec les acteurs de terrain

- Dans le cadre du partenariat avec Papernest, **7 500 € remis à 5 associations** qui mènent des actions liées aux relations intergénérationnelles, à la solidarité et à la prise en charge de publics fragiles : Animaliance (Beaune), Binôme 21 (Dijon), Emmaüs (Villers-lès-Pots), Solidarité Femmes 21 (Dijon), Lycée Eugène Guillaume (Montbard).
- **Permanences mensuelles effectuées dans les antennes France Services** des communes de Montbard, Saulieu, Semur-en-Auxois, Venarey-Les Laumes et Vitteaux. Orvitis forme les personnels des centres sociaux sur les questions du logement, informe et accompagne les habitants sur les possibilités d'accès au logement social.

2 – INNOVATION

Favoriser le parcours résidentiel des locataires

- **Avec l'offre LOCIZY**, Orvitis s'adresse aux jeunes de moins de 30 ans, étudiants, jeunes actifs ou jeunes couples qui recherchent une opportunité pour leur premier logement.
- **Une fois locataire chez Orvitis**, les personnes bénéficient d'un accompagnement pour évoluer dans la localisation et la typologie de leur logement à chaque étape de leur vie professionnelle et personnelle.
- **Avec sa marque ODIFIS**, Orvitis permet à des locataires d'accéder sereinement à la propriété : achat du logement occupé, programme de vente en Location-Accession (PSLA) ou d'Accession Sociale à la Propriété, vente de terrains à bâtir.

- o **L'offre Sérénitis** répond aux besoins des + de 65 ans qui souhaitent un logement permettant de bien vieillir à domicile. Il peut s'agir simplement d'adapter un logement avec un bouquet d'équipements ou bien d'être accueilli dans une résidence dont les logements, les accès, la proximité des services et la présence d'un gestionnaire de résidence ont été pensés pour le confort et la sécurité des locataires.

Développer les services pour les locataires

En 2022, les locataires ont été consultés pour étendre le **contrat multiservices** à l'ensemble du patrimoine d'Orvitis. Une majorité d'entre eux s'est exprimée favorablement pour un déploiement de ce nouveau service à compter du 1^{er} janvier 2023.

Innovier pour être plus responsable

- o **Installation de thermostats prédictifs** dans 30 logements. Cet équipement connecté règle automatiquement le fonctionnement du chauffage en fonction des temps de présence ou d'absence des locataires. Ces derniers ont ainsi la possibilité de suivre en temps réel leur facture énergétique en fonction du réglage de la consigne de température. Les locataires pourront ainsi ajuster le réglage du chauffage avec une meilleure visibilité sur les économies potentielles.
- o **Installation de panneaux photovoltaïques** sur le toit-terrasse d'un bâtiment. Avec plus de 600 panneaux, l'objectif est de produire de l'électricité pour alimenter les parties communes de plus de 200 logements (éclairage, ascenseur, interphonie...). En cas de surplus, l'électricité produite sera redistribuée dans les logements. A la clé, une énergie décarbonée et des baisses de charges.

Aménager les territoires aux côtés des collectivités

- o **Assistance à Maîtrise d'Ouvrage** : Orvitis réalise une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) pour la construction d'une Maison de Santé pluri-professionnelle dans la commune de Thorey-en-Plaine. Le programme immobilier comporte une pharmacie, une maison de santé pluridisciplinaire et un centre d'optique.
Orvitis accompagne également la commune de Vignoles dans le cadre d'une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour un projet de construction de logements communaux.
- o **Sociétés Civiles de Construction Vente (SCCV)** : la loi ALUR du 25 mars 2014 permet aux bailleurs sociaux et promoteurs privés de se rapprocher dans le cadre d'une structure commune destinée à réaliser une opération immobilière de co-promotion (logements en accession à la propriété et logements sociaux). Orvitis est ainsi partenaire de 6 SCCV pour lesquelles, outre son rôle de maître d'ouvrage, l'office réalise des prestations de services pour la gestion et le suivi de ces opérations. En 2022, 20 logements ont été livrés dans le cadre d'un programme porté par la SCCV Fleurey 25-26.

3 – SOLIDARITE

Faciliter l'accès au logement

- o **Poursuivre la construction de logements à loyer modéré** : budget de 29 M€ - 36 logements livrés en 2022 sur les communes de Fontaine-lès-Dijon et Précy-sous-Thil. 75 logements en chantier pour des livraisons en 2023 sur les communes de Beaune, Belleneuve, Chenôve, Dijon et Fontaine-lès-Dijon.
- o **Réduire les délais d'attribution des logements** : une commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) organisée toutes les 72 heures (37 séances plénières et 61 séances dématérialisées).
- o **Permettre l'accession à la propriété** avec 25 ventes de logements du parc Orvitis, dont 9 à des locataires ; 10 ventes dans le cadre de PSLA sur les communes d'Ahuy et de Longvic ; 19 terrains à bâtir vendus sur les communes de Corgoloin, de Fenay, de Semur-en-Auxois et de Varois-et-Chaignot.

- **Développer l’habitat inclusif** avec l’extension de l’EHPAD de Selongey, soit 11 logements supplémentaires ; le démarrage des travaux de construction d’un nouveau foyer d’accueil médicalisé pour l’ADAPEI à Fontaine-Française (3 unités de vie, 41 chambres) ; le démarrage des travaux de construction de la résidence intergénérationnelle « Trait d’union » (24 logements) à Chenôve pour l’association Habitat et Humanisme.

Accompagner les plus fragiles

- Relogement des publics prioritaires : 432 dont 33 publics reconnus DALO
- Bénéficiaires d’un accompagnement Fonds Solidarité Logement : 21 pour l’accès au logement et 52 au titre du maintien dans le logement.
- Surendettement : 91 ménages ont été concernés par une mesure de surendettement ou procédure PRP au cours de l’année 2022 et 22 ménages ont bénéficié d’un effacement de leur dette, pour un montant total de 58 715 euros.

Préserver la planète et le pouvoir d’achat

- **Réduire les consommations d’énergie** par la rénovation thermique de 86 logements à Dijon et Montbard, la rénovation de 4 chaufferies à Genlis, Montbard, Selongey et Venarey-Les Laumes, l’installation de systèmes de chauffage plus performants (160 logements), l’installation d’éclairage LED et de détecteurs de présence dans les parties communes.

Le 20 décembre 2022, le Conseil d’Administration d’Orvitis votait un budget de 100 M€ pour accélérer les travaux de rénovation énergétique de 150 logements par an, afin qu’il n’y ait plus d’étiquettes énergétiques E, F et G d’ici 2030.

- **Transiter vers des énergies renouvelables et abordables.** 19 logements ont fait l’objet d’une mutation énergétique, par le remplacement de chaudières au fioul vers des pompes à chaleur ou des chaufferies bois sur les communes de Fontaine-Française, Pouilly-en-Auxois et Vielverge. Des études ont également été lancées pour raccorder plus de 600 logements à une chaufferie bois d’ici 2026.

Orvitis a validé avec son partenaire EDF, l’installation de 600 panneaux photovoltaïques sur la toiture d’un bâtiment pour produire de l’électricité, afin d’alimenter les parties communes de 219 logements.

- **Maîtriser la hausse des prix de l’énergie** au travers d’un contrat signé avec EDF pour un prix fixe du gaz de 2021 à 2023, soit une économie moyenne de 250 € par an et par logement.

Solidarité avec l’Ukraine

- Les équipes d’Orvitis se sont mobilisées pour accueillir en Côte-d’Or des familles déplacées qui ont fui la guerre en Ukraine. En partenariat avec la commune de Châtillon-sur-Seine et l’association COALIA, l’office a travaillé à l’identification de logements structurellement vacants, à leur remise en état si nécessaire. Des collaborateurs d’Orvitis et de Coallia, avec la participation des jeunes du Centre Educatif Fermé de Châtillon-sur-Seine, ont installé des meubles et des équipements dans les logements. Une vingtaine de famille a ainsi pu s’installer et reprendre une vie plus sereine. Cet engagement illustre parfaitement la mission sociale de l’office et ses valeurs telles que la solidarité et la proximité.

4 - TRANSPARENCE

Sur l’engagement de services aux locataires

Orvitis a obtenu le renouvellement de la certification Qualibail pour la 4^{ème} année consécutive, permettant ainsi d’attester de la conformité des actions mises en œuvre pour respecter les engagements inscrits dans le référentiel Qualibail.

Sur les performances économiques et financières

- **Lutter contre la vacance** : en 2022, la vacance financière globale s'est élevée à 2,7 M€ (contre 2,8 M€ en 2020), soit 5,1% du montant des loyers. 69% de la vacance est concentrée sur le territoire de la Haute Côte-d'Or avec quasiment 92% de la vacance habitation de plus de 3 mois.
- **Administrer et recouvrer les loyers**
 - Aide Personnalisée au Logement (APL) : 5 003 bénéficiaires, soit 44,1 % des locataires. 11 747 933 € perçus, soit 24 % du montant des loyers conventionnés.
 - Allocation logement (AL) : 39 bénéficiaires pour un montant de 94 248 € perçus.
 - Taux de recouvrement des échéances de toutes natures : 97,3%
 - Montant des échéances des loyers d'habitation restant à recouvrer : 1,9 M€
- **Acheter responsable** : 186 marchés attribués pour un volume d'affaires de 45 M€.
 - 87 % de la région Bourgogne-Franche-Comté
 - 97 % des entreprises ont moins de 250 salariés

Sur l'occupation du parc de logements familiaux

- Augmentation du nombre de demandes de logement dans le fichier partagé en Côte-d'Or (+561 par rapport à 2021)
- Le revenu fiscal de référence moyen montre une tendance à la baisse.
- La part des familles monoparentales représente 25% de l'occupation du parc d'Orvitis et la part des personnes seules 45%.
- 1/4 des titulaires d'un bail chez Orvitis ont plus de 65 ans.

Sur la gestion des ressources humaines

- Orvitis emploie 202 collaborateurs, dont 100 dans son siège social et 102 dans les agences de proximité.
- L'office a recruté 15 personnes en 2022 et a consacré un budget de 170 000 € pour la formation des collaborateurs.
- Un nouvel accord sur l'aménagement et la gestion du temps de travail, ainsi qu'un accord sur le télétravail ont été signés avec les partenaires sociaux en 2022.

5 – EQUITE

Une offre équilibrée entre la ville et la campagne

- 6 172 logements en zone urbaine/péri-urbaine
- 6 144 logements en zone rurale

21% des logements sont adaptés pour les personnes en perte d'autonomie, à mobilité réduite ou en situation de handicap (ascenseur, rampe, salle de bains).

Une gouvernance partagée avec les élus et les représentants de locataires au sein du Conseil d'administration : la présence et l'engagement d'élus du Conseil Départemental, de maires de communes urbaines et rurales, d'organismes pour l'accompagnement au logement et d'associations de locataires est un gage d'équité dans les orientations prises par l'office.

Les élections des représentants des locataires ont eu lieu en novembre 2022 :

- Sandrine Baroni, représentant UFC Que Choisir
- Christian Moccozet, représentant UFC Que Choisir
- Christian Muller, représentant l'AFOC 21
- Laurent Damizet, représentant la Confédération Nationale du Logement.

Des instances pour répondre aux besoins des territoires et des locataires

- **Commission des solidarités** : elle a pour objectif d'améliorer les synergies entre les dispositifs de traitement de l'impayé et l'expertise sociale, afin de trouver des solutions pérennes aux difficultés des locataires et de mieux les orienter.
- **Commission Habitat et Services** : elle a pour mission d'accompagner les locataires dans leur demande d'adaptation ou d'embellissement de leur logement par l'intermédiaire de financement de travaux ou de participation à l'achat de fournitures. En 2022, 80 demandes d'adaptation examinées pour un montant accordé de 450 000 € et 24 demandes d'embellissement pour un montant de 11 000€.
- **Conseil de Concertation Locative (CCL)** : lieu d'échanges, de concertation et de partage d'informations entre le bailleur et les associations représentant les locataires. Il est consulté sur les projets d'amélioration ou de réhabilitation des bâtiments et des logements, sur les mesures touchant aux conditions d'habitat et au cadre de vie des habitants des patrimoines concernés.
En 2022, les 4 CCL ont notamment traité :
 - le suivi du contrat multiservices sur le périmètre de l'agence urbaine et le déploiement sur l'ensemble des territoires,
 - la régularisation annuelle des charges 2021 et les provisions de charges 2022,
 - les résultats des enquêtes de satisfaction et des engagements de service QUALIBAIL,
 - la révision des loyers au 1^{er} janvier 2023,
 - les projets d'éco-rénovation et de démolition avec la procédure de relogement

Orvitis agit pour l'égalité professionnelle femmes/hommes

- Index égalité professionnelle : 80/100
Cet index témoigne de l'engagement d'Orvitis en matière de mixité et d'égalité professionnelle, facteur d'enrichissement collectif et gage de cohésion sociale.
- Le calcul est réalisé à partir de plusieurs indicateurs selon la taille de l'entreprise :
 - Ecart de taux d'augmentations individuelles : 25/35
 - Ecart de rémunération entre les femmes et les hommes : 38/40
 - Nombre de salariés du sexe féminin sous représenté parmi les 10 plus hautes rémunérations : 5/10
 - Nombre de salariés augmentés à leur retour de congés maternité : indicateur non calculable en 2021 – absence de situation correspondante

Le Conseil d'administration,

- Vu l'Ordonnance n° 2007-137 du 1^{er} février 2007 relative aux Offices Publics de l'Habitat
- Vu les articles L 421-1, R 421-16 et R 423-24 du Code de la Construction et de l'Habitation

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité, d'approuver le présent rapport d'activité de l'année 2022.

3.1 Approbation du compte financier 2022

Une année marquée par des produits exceptionnels forts et de bons résultats, dus à la diversification des activités.

La mise en œuvre de la réduction du loyer de solidarité (RLS), dont la conséquence est la diminution du niveau de loyer depuis 2018, impose de réduire le développement, au profit du renforcement de l'effort de rénovation, pour parvenir à garantir un bon niveau d'entretien et de service aux locataires.

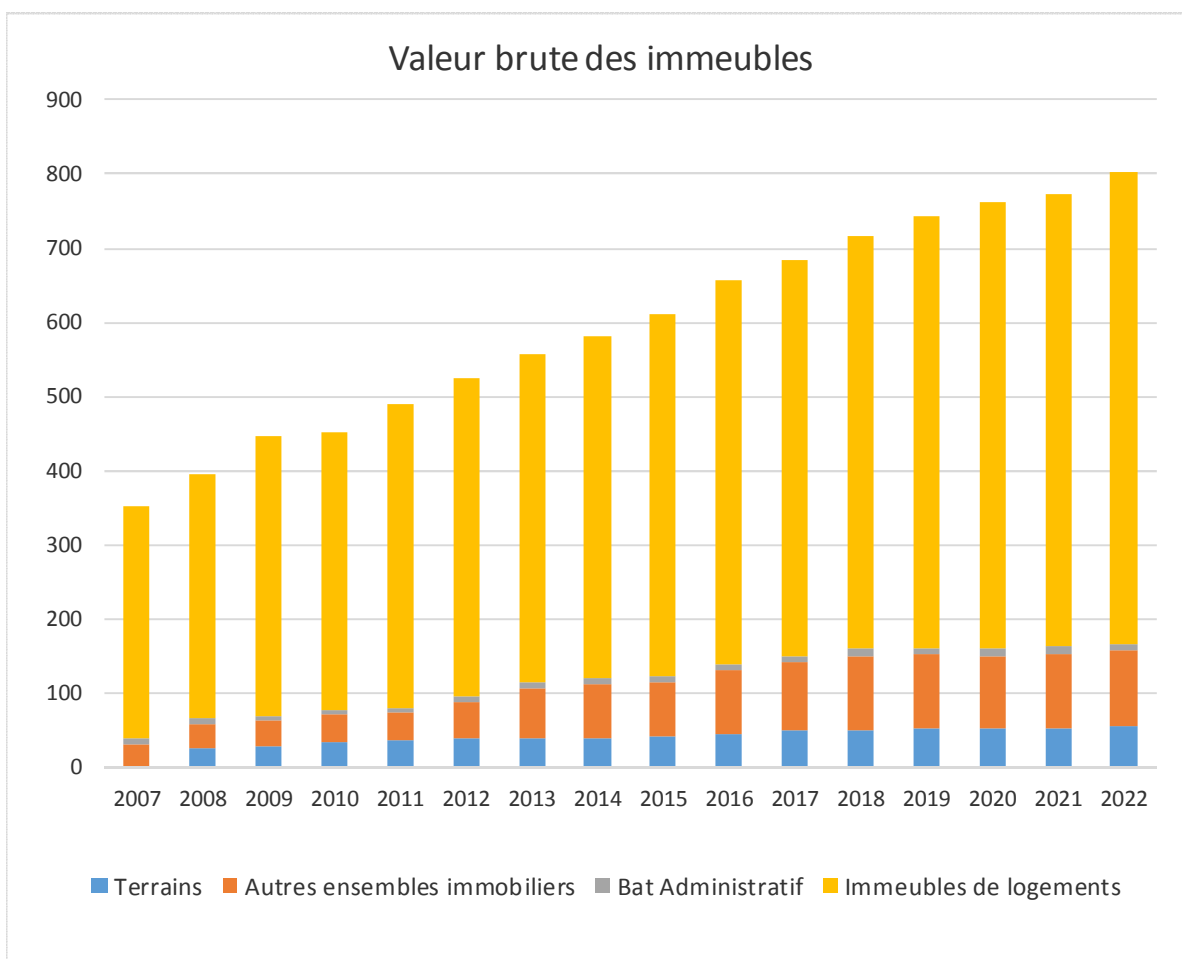
La gestion locative maîtrisée conduit à des ratios d'endettement satisfaisants. La diversification des activités contribue également à obtenir de bons résultats en 2021 et 2022.

La transformation d'Orvitis amorcée depuis 2019 se poursuit, particulièrement à travers le développement de partenariats avec d'autres offices, d'autres acteurs de l'immobilier, ainsi que des collectivités territoriales.

1. Un programme d'investissement réorienté

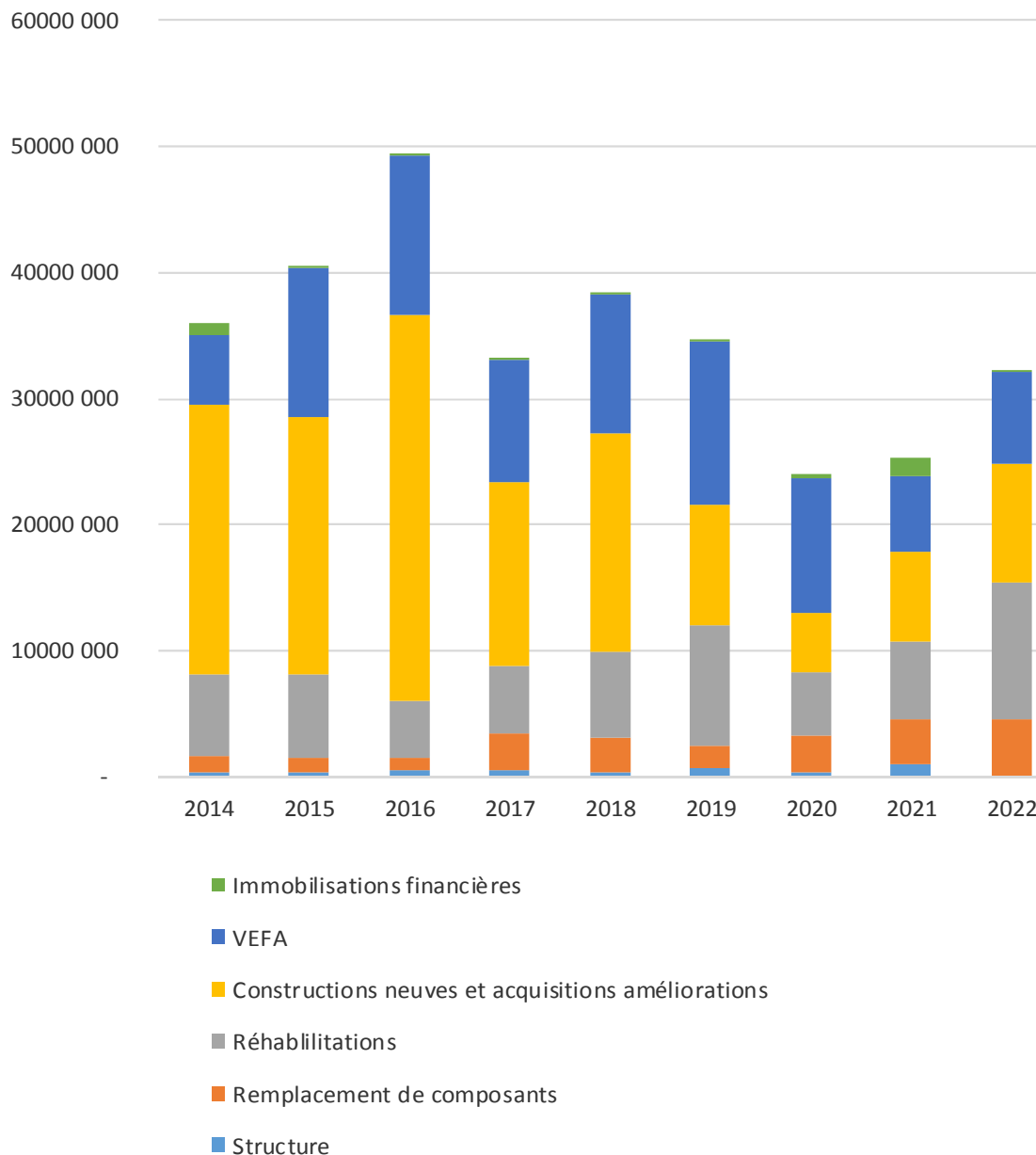
L'actif brut immobilisé est de 815 M€ au 31 décembre 2022.

Les investissements ont atteint 32,4 M€ pendant l'exercice.



Après 10 ans d'investissements soutenus, l'orientation du Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) actée en 2018 est maintenue. Le niveau de production neuve remonte légèrement, l'effort est centré sur l'entretien et la rénovation des bâtiments. Le démarrage en 2021 des premières opérations en SCCV contribuent à soutenir la production neuve.

Nature des investissements



Production

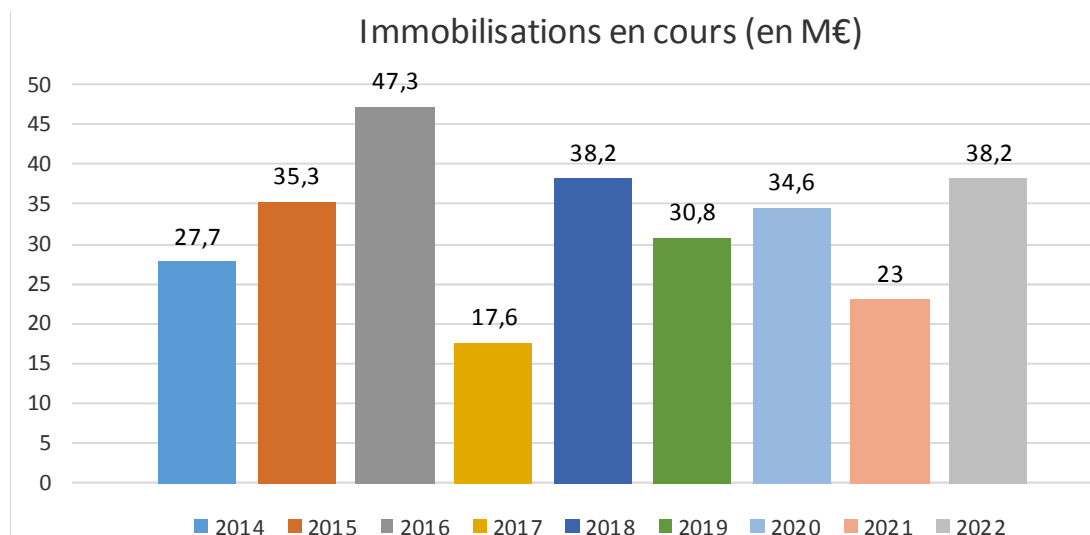
16,6 millions d'€ ont été consacrés à la production de logements locatifs.

Le niveau d'acquisitions en VEFA tend toujours à baisser : 7,3 M€ en 2022 contre 9,8 M€ en moyenne sur les 3 dernières années.

Le montant d'investissement des **constructions neuves et acquisitions-améliorations** s'élève à 9,4 M€, contre 7,2 M€ en moyenne les 3 années précédentes.

Des biens immobiliers ont été mis en service pour une valeur de 10,7M€ en 2022, parmi lesquels 32 logements.

Le volume d'immeubles en cours de construction augmente de 23 M€ à 38,2 M€ en fin d'exercice.



Rénovation des bâtiments

15,5 M€ ont été investis dans ce poste, dont 10,9 M€ dans les opérations de **réhabilitation**, et 4,6 M€ dans les **remplacements de composants**. Ces niveaux, en augmentation depuis 2018, sont tout à fait cohérents avec le PSP et les prévisions budgétaires 2022.

2. Des produits en forte augmentation

PRODUITS (en K€)

97.3 millions d'€

Poste	2021	2022	var 2022/2021
Produits des activités	5 060	7 670	2 610
Loyers	53 974	54 451	477
Production stockée	-699	739	1 438
Production immobilisée	713	763	50
Subventions d'exploitation	582	988	406
Autres produits de gestion courante	928	424	-504
Produits financiers	629	1 566	937
Produits exceptionnels	4 323	7 758	3 435
Produits des cessions d'éléments d'actif	2 551	2 467	-84
Reprises sur amortissements, aux dépréciations et provisions	2 522	3 128	606
Provisions pour gros entretien	1 019	977	-42
Transferts de charges	746	842	96
Récupération des charges locatives	15 296	15 522	226
Total général	87 645	97 295	9 651

Produits des activités

Les produits des activités ont augmenté de 2,6 M€. Ce poste comprend 2 activités bien distinctes : les locations diverses et les prestations de services.

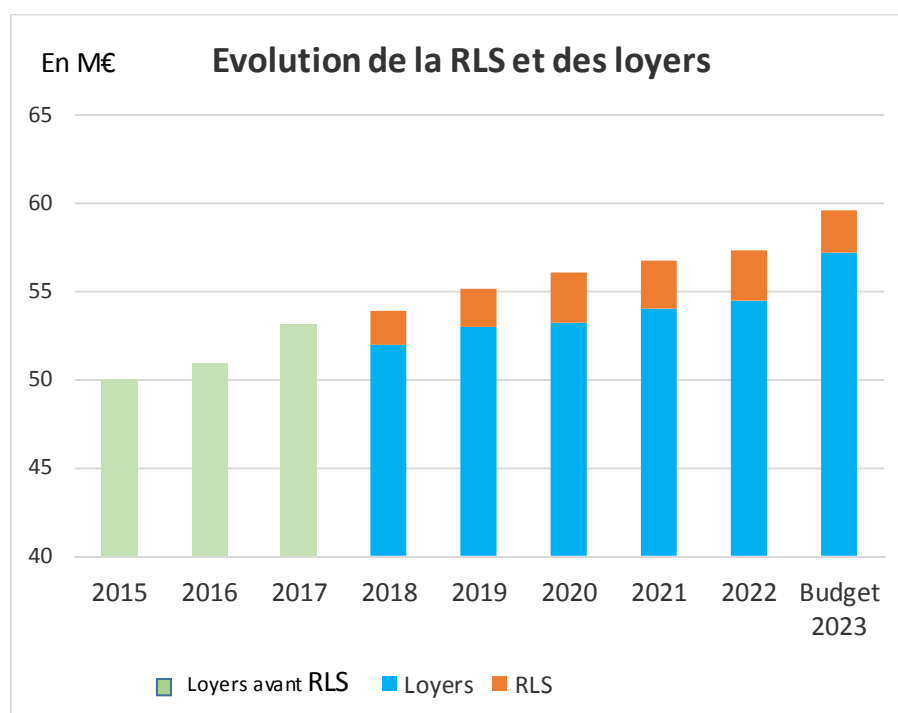
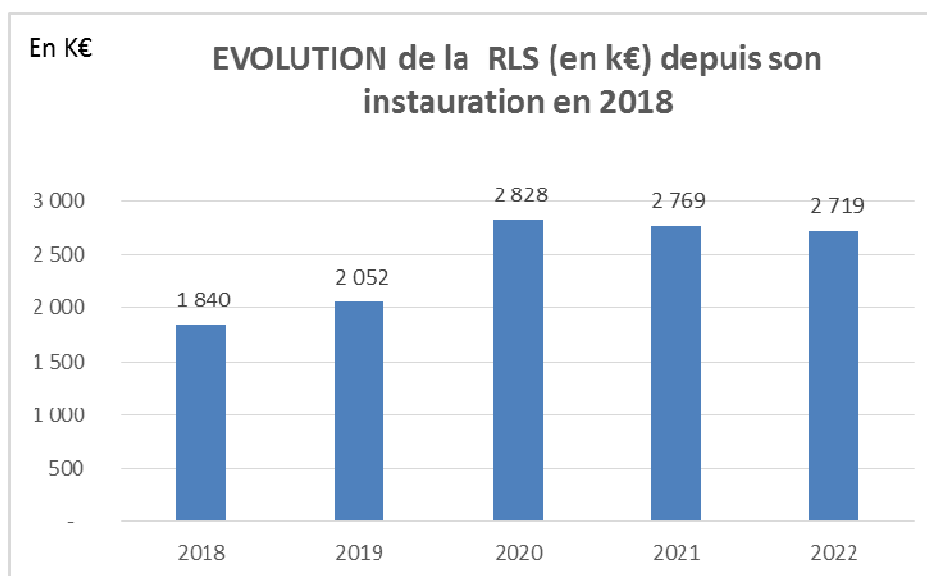
En K€	2021	2022	Variation 22/21
Produits - Locations diverses et prestations de services	1 180	1 848	669
Produits - Opérations stockées	3 880	5 821	1 941
	5 060	7 670	2 610

Le poste **locations diverses et prestations de services** augmente grâce aux prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) proposées par les services d'Orvitis.

Les dépenses liées aux **opérations relatives aux stocks immobiliers** font souvent l'objet de variations importantes d'une année sur l'autre. Ce point sera abordé de façon globale avant de traiter le résultat comptable.

Loyers

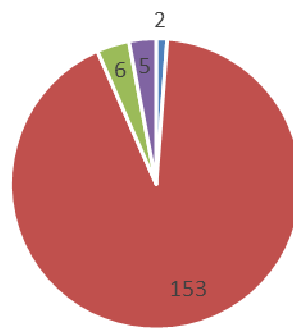
Le poste des loyers passe de 53 974 k€ à 54 451 k€, soit **une croissance de 477 k€**, due particulièrement aux 167 logements mis en service en 2021, et à l'augmentation générale des loyers au 1^{er} janvier 2022, de 0.42%.



L'augmentation des loyers de 3,40%, votée par le Conseil d'Administration en décembre 2022, s'applique dès le 1^{er} janvier 2023.

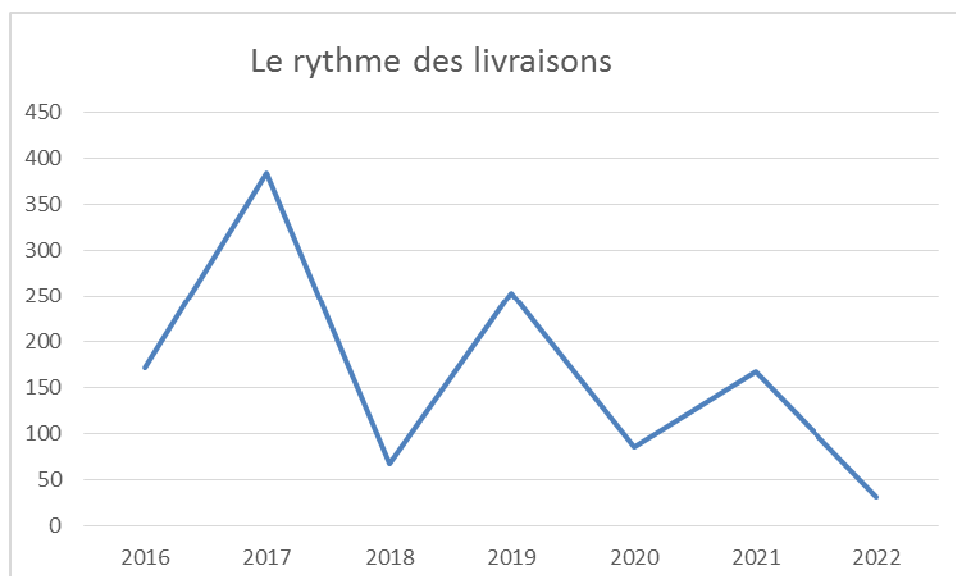
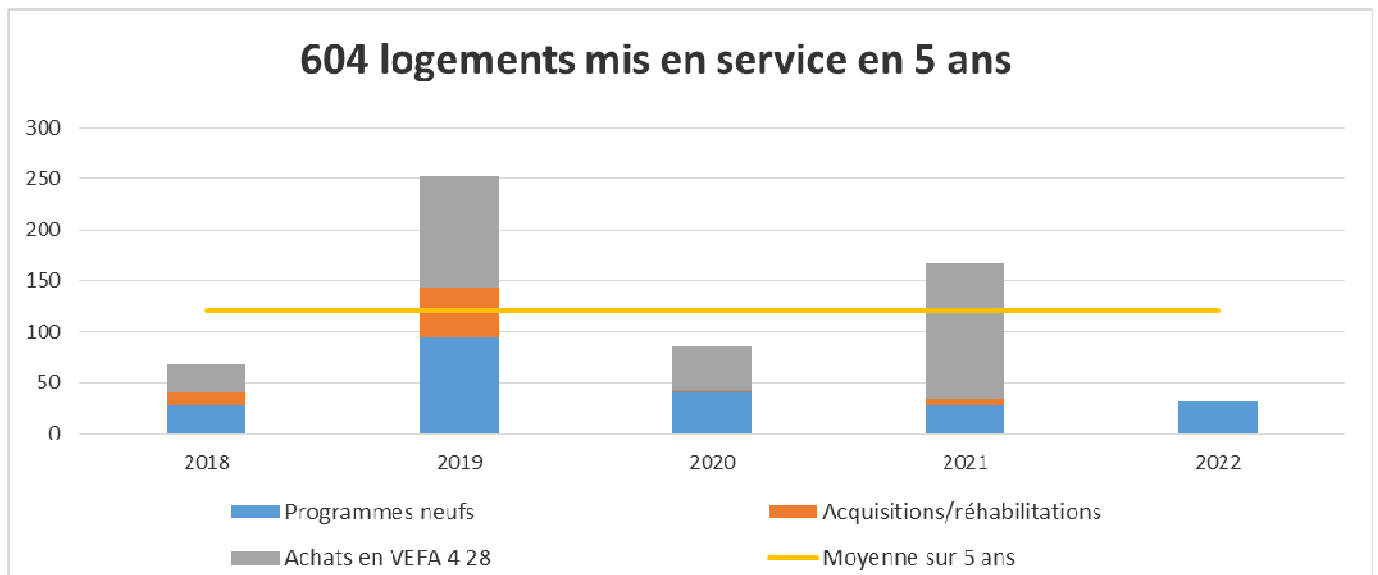
La vacance financière baisse de 5,6 % en 2021 à 5,11 % en 2022.

166 logements vacants depuis plus de 3 mois au 31/12/2022



■ Urbaine ■ Haute Côte d'Or ■ Sud Côte d'Or ■ Est Côte d'Or

32 logements ont été livrés en 2022, contre 167 en 2021. Pour la période des 5 dernières années, la moyenne de logements livrés est de 120 par an.



Subventions d'exploitation

Ce poste enregistrait 582 k€ en 2021, contre 988 k€ en 2022 :

- 343 k€ liés à la subvention CGLLS (constitution) pour la société de coordination IDELIANS. Orvitis est porteur de projet pour l'ensemble des Offices. La part revenant à Orvitis s'élève à 949 k€, et a reçu un acompte de 1 318 k€ en septembre 2021. Le dossier complet a été déposé fin décembre 2022 (actuellement en cours d'instruction).
- 339 k€ liés aux subventions d'Action Logement et du FNAP pour les démolitions à Toutry et Montbard Beugnon.
- 113 k€ de remise d'intérêts de la Caisse des Dépôts et Consignations dans le cadre de son « plan logement 2 » dédié au soutien à l'investissement.
- 107 k€ liés aux subventions sur l'opération de lotissement situé à Corgoloin.

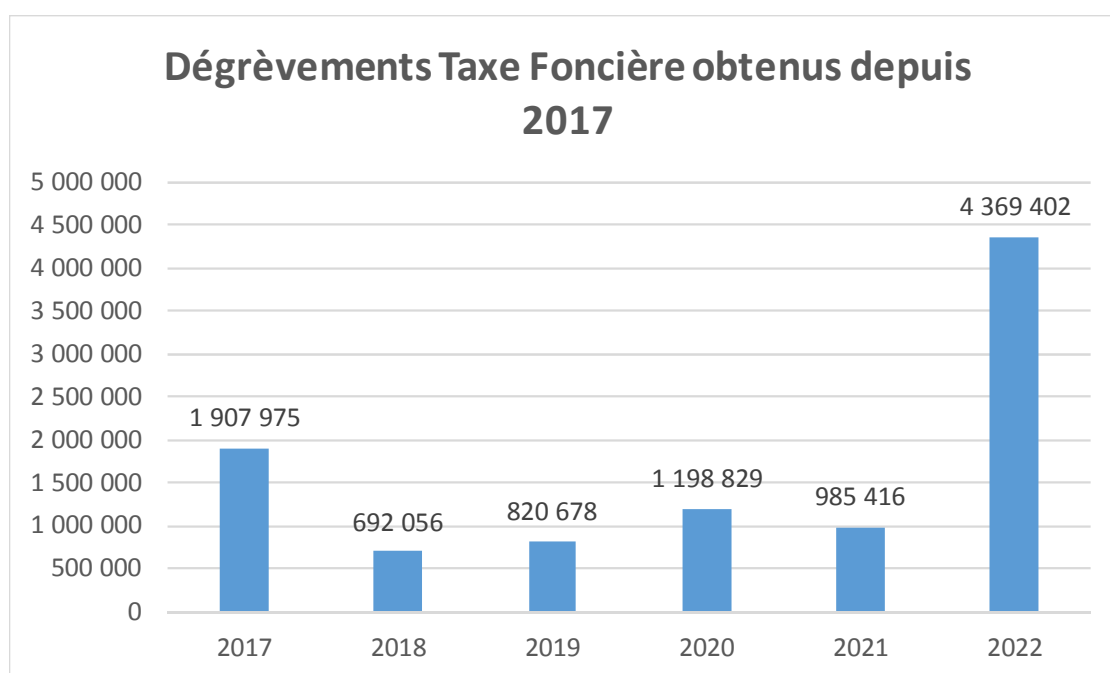
Produits exceptionnels

Ils passent de 4 323 k€ en 2021 à 7 758 k€ en 2022.

Données en K€

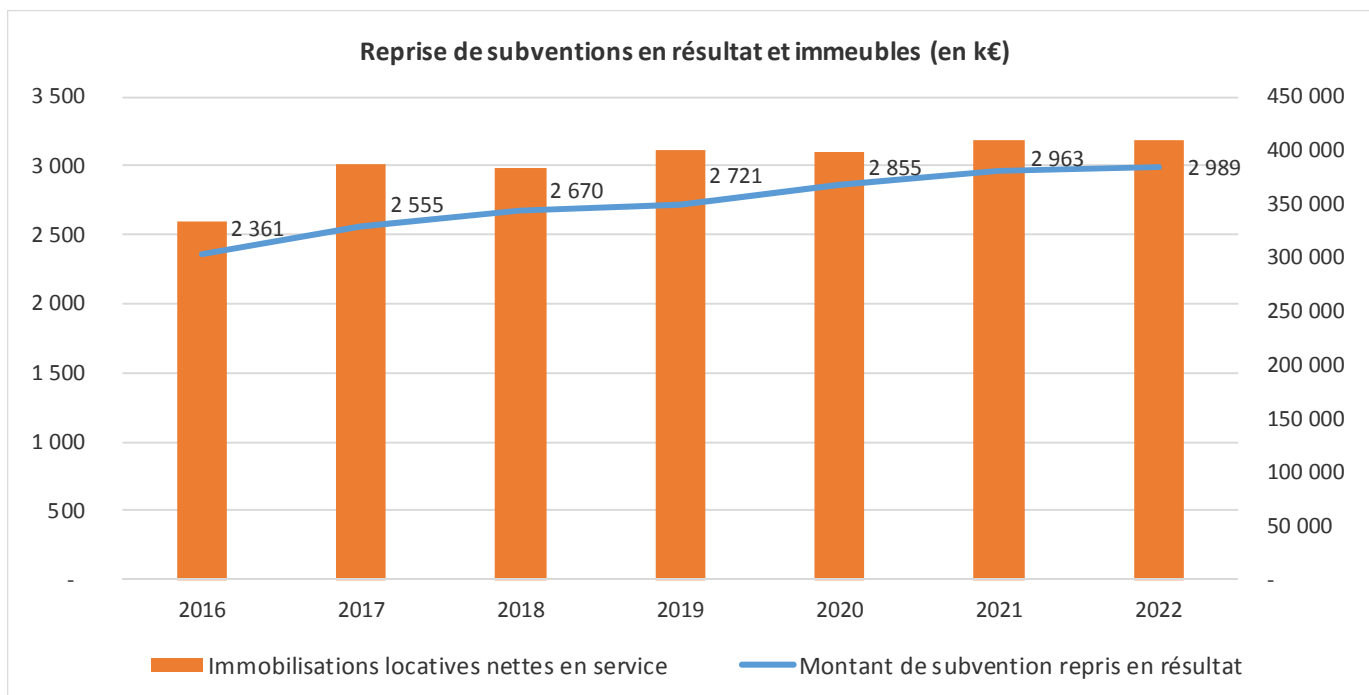
Comptes	Libellé	31/12/2021	31/12/2022	Variation 2022/2021
77110000000	Dedits et penalites perçus sur achats et ventes	33	86	53
77140000000	Recouvrements sur creances admises en non valeur	9	1	-8
77170000000	Dégrèvements d'impôts autres qu'impôts sur les bénéfices	985	4 369	3 384
77181000000	Penalites sur S.L.S.	-	58	58
77210000000	Produits sur exercices anterieurs (hors chges loc)	-	2	2
77700000000	Quôte-part des subventions d'investissements virée aux résultats	2 963	2 989	26
77840000000	Indeminités d'assurances	327	252	-74
77880000000	Produits exceptionnels divers	5	-	-5
Total		4 323	7 758	3 435

Les dégrèvements de taxes foncières obtenus sur l'année atteignent 4,4 M€, ce qui porte la moyenne de ces 6 dernières années à 1,7 M€ par an.



Ces dégrèvements concernent essentiellement la création d'ascenseurs pour 3 340 k€, les travaux d'accessibilité pour 671 k€ et les travaux d'économie d'énergie pour 317 k€.

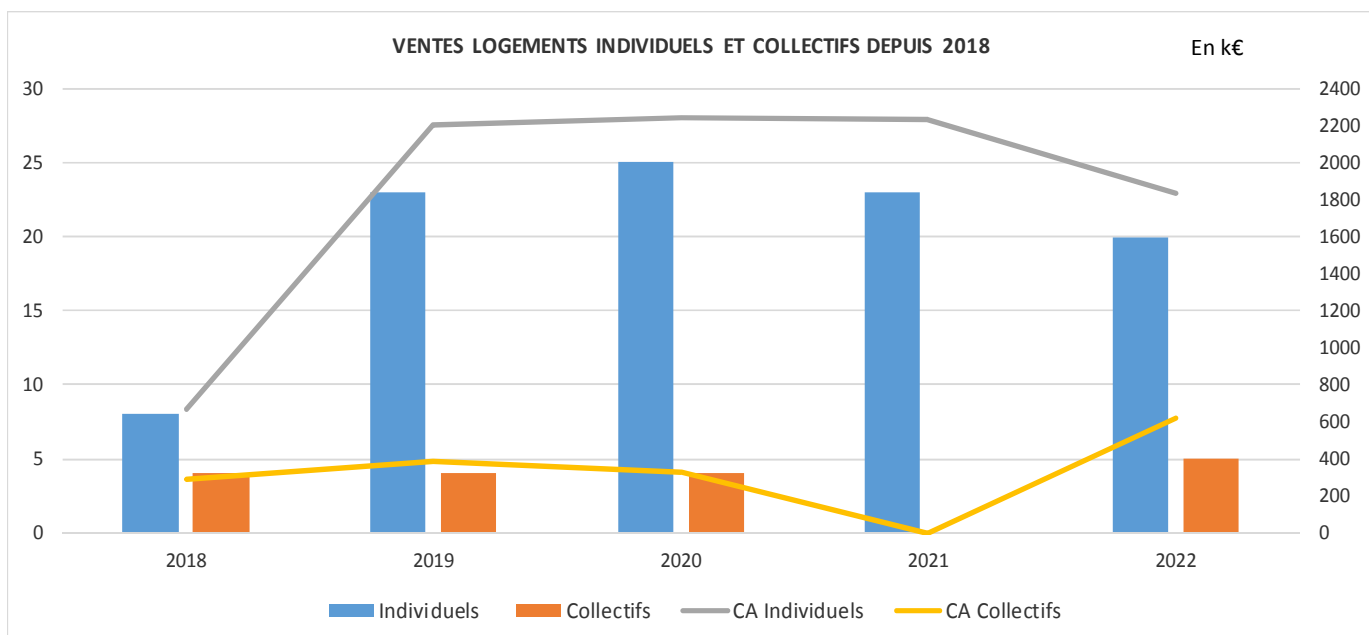
Les **reprises en résultat des subventions d'investissement** croissent logiquement avec l'actif, leur montant était de 2 989 k€ en 2022.



Les produits exceptionnels sont également constitués de 86 k€ de **pénalités perçues** dans le cadre de l'exécution des marchés publics, et de 252 k€ **d'indemnités d'assurance**.

Produits des cessions d'actifs

Au niveau des cessions d'actifs, 25 logements anciens ont trouvé preneurs en 2022, pour un montant total de 2 456 k€.



Reprises de provisions :

Ce poste augmente fortement entre 2022 et 2021 (+ 606 k€). Il est constitué des reprises de provisions pour créances douteuses, amiante, allocation retour à l'emploi (ARE), travaux de démolition, dépréciation d'actifs.

Cette augmentation de la provision provient essentiellement des projets de démolition et de désamiantage.

Les coûts provisionnés sont nets des subventions notifiées y afférent.

Des charges en forte augmentation

CHARGES (en K€)		83,7 millions	
Poste	2021	2022	Var 2022/2021
ACHATS	3 787	6 828	3 041
CHARGES CALCULEES	24 831	24 163	-668
CHARGES EXCEPTIONNELLES	800	764	-36
CHARGES FINANCIERES	3 616	4 122	506
CHARGES RECUPERABLES	15 301	15 827	526
GROS ENTRETIEN	4 545	5 216	671
IMPOTS ET TAXES	951	1 159	208
PERSONNEL	9 861	10 248	387
PERTES SUR CREANCES	654	640	-14
SERVICES EXTERIEURS	6 544	7 824	1 280
TAXE FONCIERE	6 646	6 943	297
Total général	77 536	83 734	6 198

Les charges ont augmenté de 6,2 M€.

Cette hausse se concentre sur les 3 postes suivants : achats (+80.3 %), services extérieurs (+ 19.6 %) et gros entretien (+ 14.8 %).

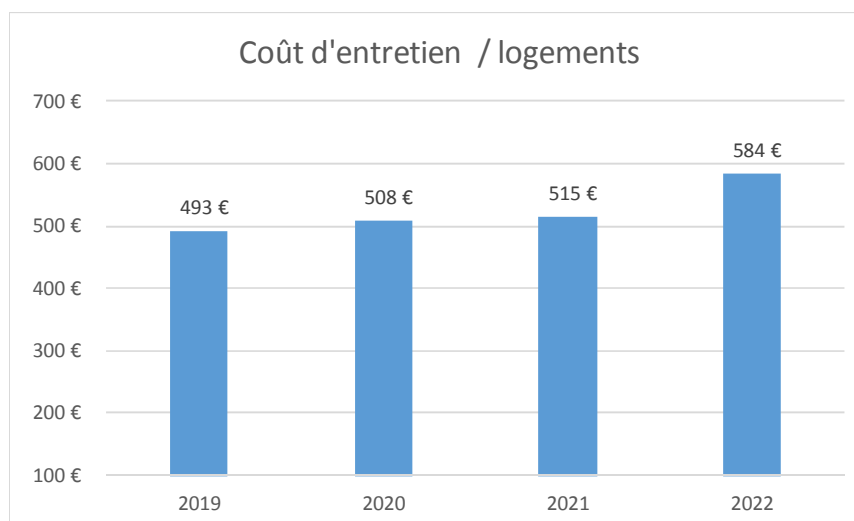
Achats

En 2022, les achats ont augmenté et se composent de deux types de dépenses :

- les fournitures diverses : 833 k€ en 2022, contre 947 k€ en 2021.
- les dépenses relatives aux stocks immobiliers. Ce point sera traité de façon globale avant d'aborder le résultat.

Coût d'entretien

Il est constaté une augmentation du coût d'entretien par logement. Il ressort à 584 € par logement pour l'exercice 2022, contre 515 € pour 2021.

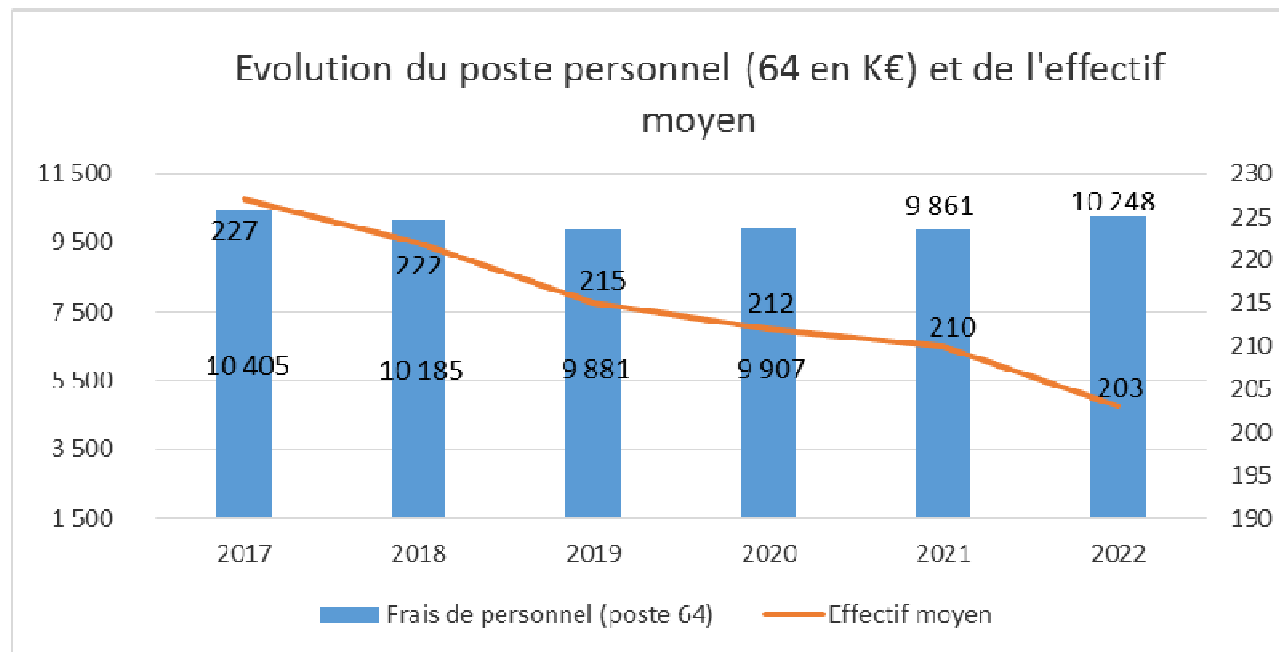


Frais de personnel

Le poste « Personnel » augmente de 387 k€, passant à 10 248 k€ en 2022, soit + 3.92 %.

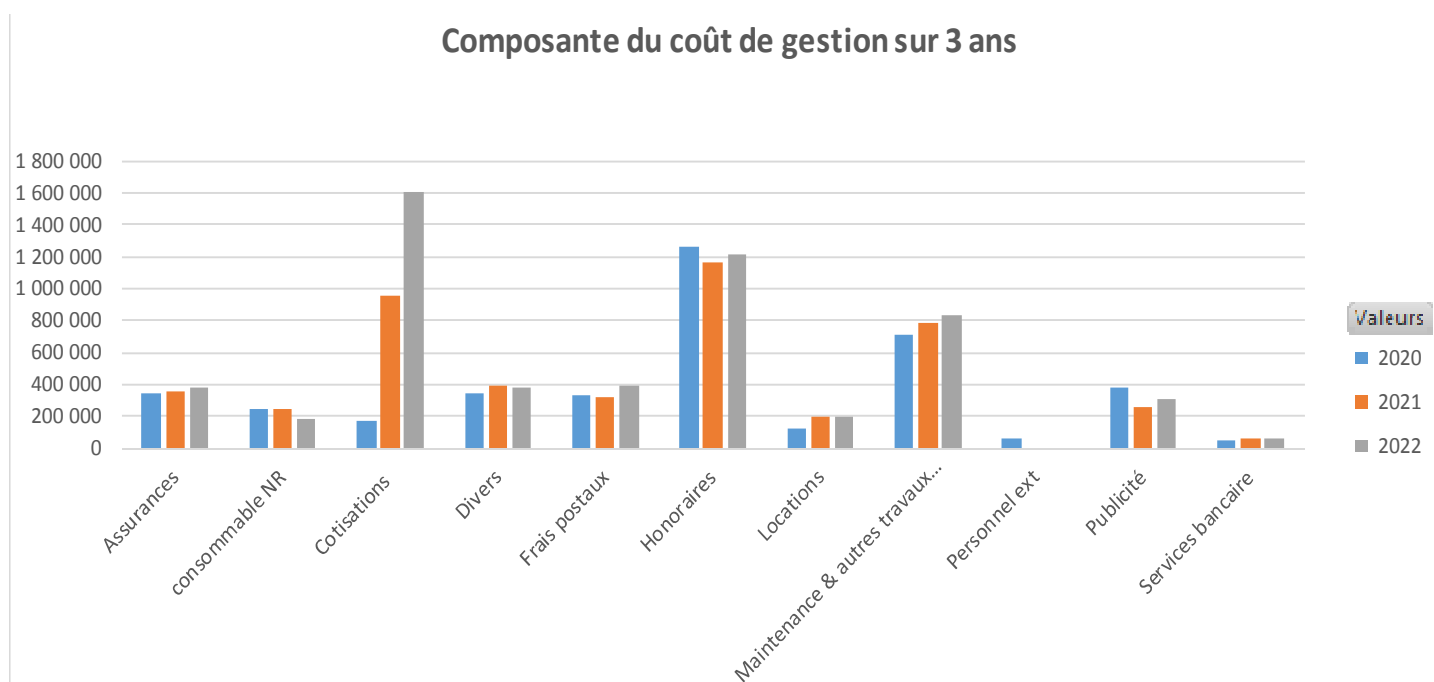
Le graphique ci-dessous montrait la relation entre la masse salariale et le nombre d'employés.

Cette tendance cesse en 2022, du fait de réévaluations de salaires, principalement en juillet pour les personnels relevant de la fonction publique, d'un intéressement supérieur à celui versé l'année précédente, et de ruptures conventionnelles. Il faut ajouter à cela un marché de l'emploi tendu, nécessitant d'augmenter les propositions à l'embauche.



Autres composants du coût de gestion

En 2022, Orvitis a réglé les cotisations suivantes pour IDELIANS et numelians, pour un montant respectif de 834 k€ et 621 k€. En contrepartie, Orvitis a refacturé à ces entités les mises à disposition de personnel pour 386 k€ et 257 k€.

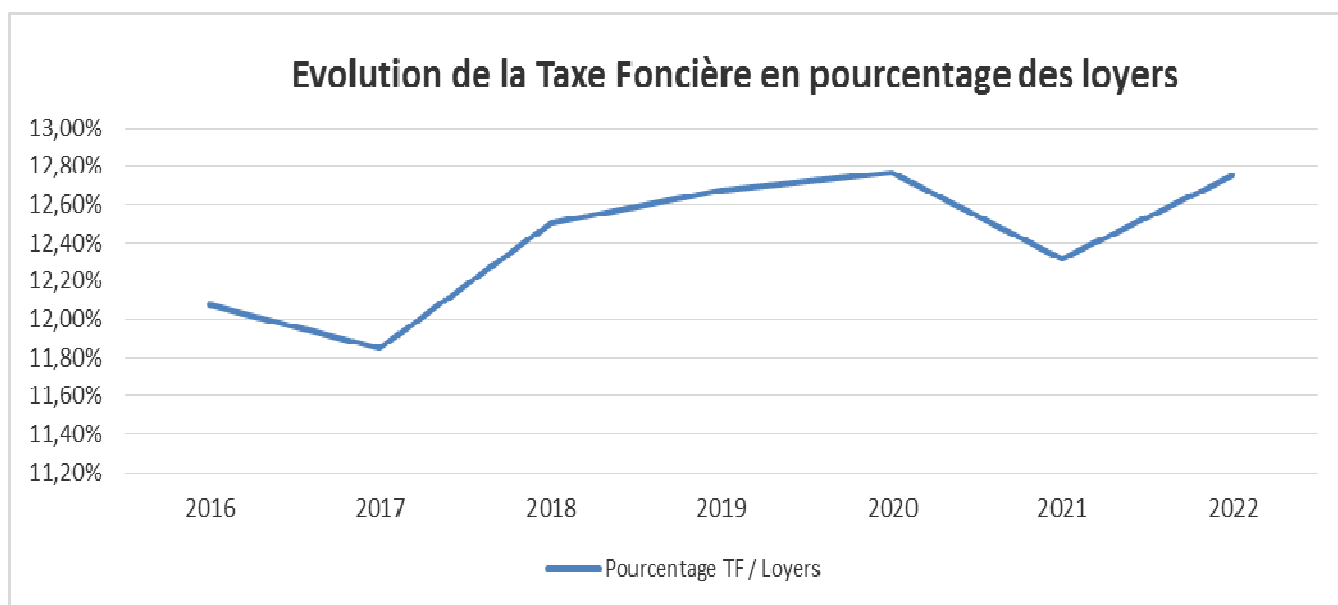


L'ensemble des frais de personnel et des autres coûts de gestion, porte le coût de gestion par logement à 1 163 € en 2022, contre 1 090 € en 2021 (+ 6,7 %).

Taxe foncière

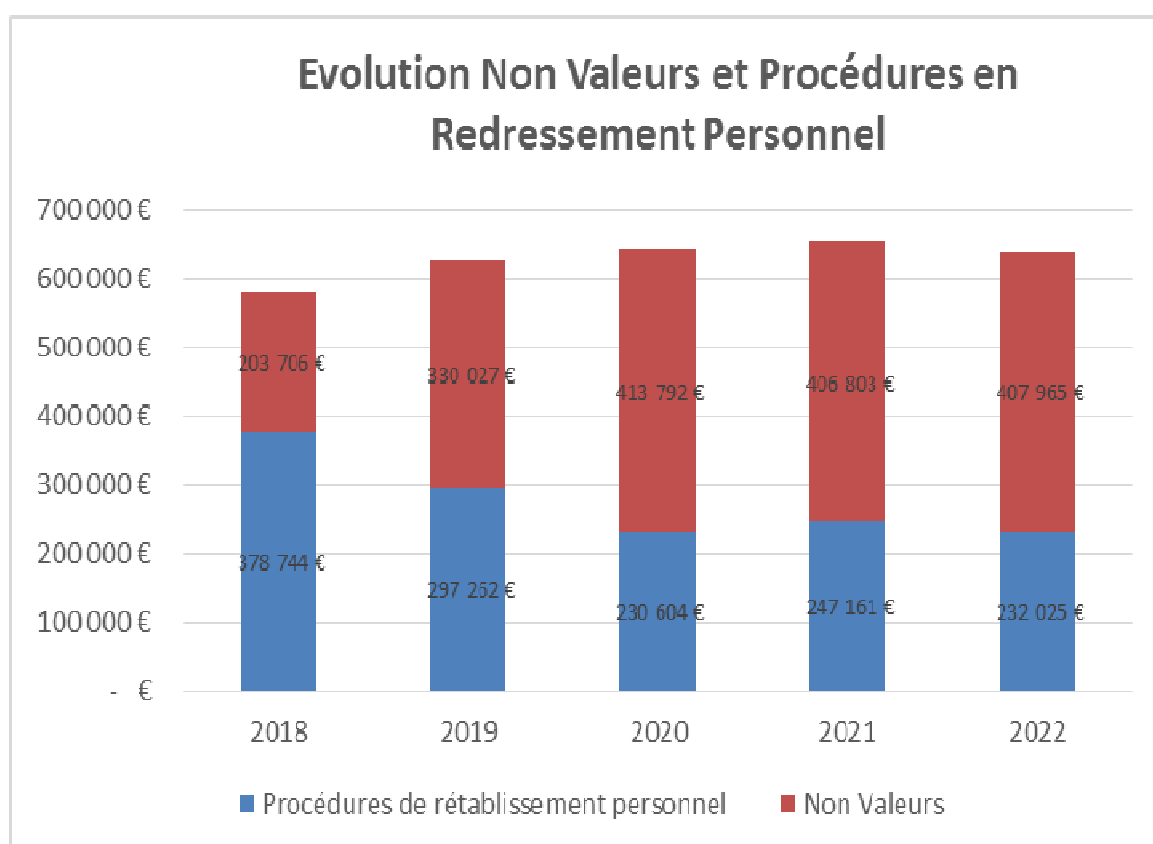
La taxe foncière augmente de 297 k€, et atteint 6 943 k€ en 2022.

Son évolution est contenue, elle augmente cependant plus vite que les loyers.



Créances irrécouvrables

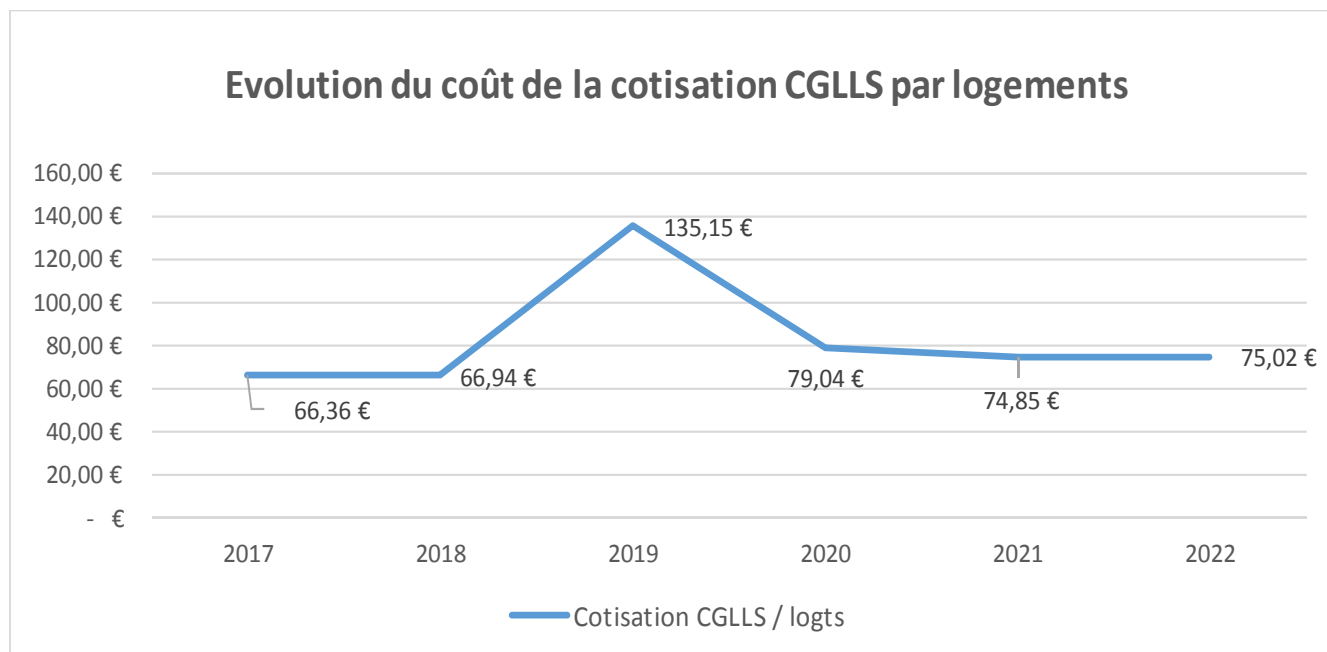
Les créances irrécouvrables sont en légère baisse avec 640 k€ en 2022, contre 654 k€ en 2021. A titre d'information, la moyenne des 5 dernières années est de 630 k€.



Cotisations CGLLS

Le coût des cotisations CGLLS passe de 993 k€ en 2021 à 1 006 k€ en 2022.

Evolution du coût de la cotisation CGLLS par logements



Charges exceptionnelles

Les charges exceptionnelles diminuent légèrement de 36 k€, portant le total à 764 k€.

Ce poste est composé essentiellement des :

- sinistres : 388 K€ ;
- frais liés aux démolitions : 188 k€.

Charges calculées

Elles sont de deux types : les amortissements pour dépréciation et les valeurs nettes comptables des éléments de l'actif cédé.

Poste 68 : amortissements et dépréciations

Données en K€

Comptes	Libellé	31/12/2021	31/12/2022	Variation 2022/2021
681741000000	Dotation - provision pour créances douteuses	318	343	25
681570000000	Dotation - Provisions pour gros entretien	810	436	-374
681580000000	Aures provisions pour charges	1 048	785	-263
681118000000	Autres immobilisations incorporelles	213	243	30
681730000000	Stocks et en-cours	-	8	8
681510000000	Provisions pour risques	-	335	335
681620000000	Dotation dépréciation Immobilisations corporelles	-	-	0
681586000000	Provisions pour charges sur opérations immobilières PSLA	17	6	-11
687100000000	Dotations aux amorts except. des immob.	83	164	81
681124000000	Immobilisations corporelles	20 166	20 356	190
Total		22 655	22 676	21

La valeur nette des amortissements des immeubles vendus ou démolis est ventilée en charges. C'est le cas pour les composants remplacés lors de réhabilitations.

En 2022, il faut noter :

- une diminution de la dotation de la PGE (Provision pour Gros Entretien), réajustée sur le prévisionnel d'intervention sur 3 ans ;

- o une diminution des dotations « autres provisions pour charges » se rapportant aux travaux en milieu amianté et aux démolitions.
- o une augmentation des dotations « pour provision pour risques » concernant deux dossiers, l'un envers un fournisseur, et l'autre concernant un salarié, litige dénoué en 2023.

Poste 675 : Valeur Nette des Eléments de l'actif cédés ou sortis

VNC (en K€)	31/12/2021	31/12/2022	Variation 2022/2021
Ventes	1 654	942	- 712
Remplacement de composants	521	545	24
Démolition rebus	1	-	- 1
Total	2 175	1 487	- 688

Ce poste baisse de 688 k€ :

- o la VNC relative au remplacement de composants est stable.
- o la VNC liée aux ventes est en forte baisse cette année. En effet, en 2021, la cession de l'emprise de la tour Renan à Chenôve a généré 1 100 k€ de valeur.

3. Opérations relatives aux stocks immobiliers

Les opérations immobilières sont conçues dans le but de revendre les biens réalisés dans un délai court. Les produits proposés à la vente sont essentiellement des logements en accession et des lots à bâtir. Ces activités sont réalisées par Orvitis depuis une dizaine d'années, et leur part dans le résultat augmente. Il ne faut pas les confondre avec l'activité de vente de logements, qui concerne la vente de biens anciens ayant été exploités en location.

Comptablement, les opérations relatives aux stocks immobiliers concernent les postes 60 « Achats », 70 « Produits des activités », 71 « Production immobilisée » et 74 « Subventions d'exploitation ».

Pour une meilleure compréhension, il est proposé que l'analyse classique par poste fasse l'objet d'une analyse fonctionnelle, centrée sur ces activités.

Rappel des règles :

- o Le résultat d'une opération n'est constaté dans les comptes uniquement lorsque celle-ci est totalement terminée. Si une perte est pressentie, une provision est alors constatée.
- o Durant la réalisation de l'opération, ses dépenses et ses produits sont donc neutralisés dans les comptes.

Il faut distinguer les événements de l'année de ce qui est transcrit dans le résultat.

Les évènements de l'exercice :

Concernant la commercialisation : en 2022 il a été constaté la levée d'option de 10 PSLA, l'aboutissement du programme de 58 lots à Corgoloin et la vente du foncier situé à Fontaine-lès-Dijon pour la SCCV Grande fin, pour y construire 34 logements, soit un chiffre d'affaires de 5,8 M€ contre 3,9 M€ en 2021.

En K€	2021	2022	Variation 22/21
Produits - Opérations stockées	3 880	5 821	1 941

Concernant les dépenses : 5 994 k€ en 2022, contre 2 800 k€ en 2021 (+ 3 194 k€).

Elles portent essentiellement sur les opérations situées à Montagny-lès-Beaune (lotissement) pour 1 057 k€, Arc-Sur-Tille (lotissement) pour 934 k€, Saint-Jean-De-Losne (Maison de santé) pour 715 k€, Chenôve Bazin (vente) pour 604 k€, Clénay (lotissement) pour 639 k€ et Fleurey-sur-Ouche (lotissement) pour 351 k€.

En K€	2021	2022	Variation 22/21
Dépenses sur opérations stockées	2 800	5 994	3 194

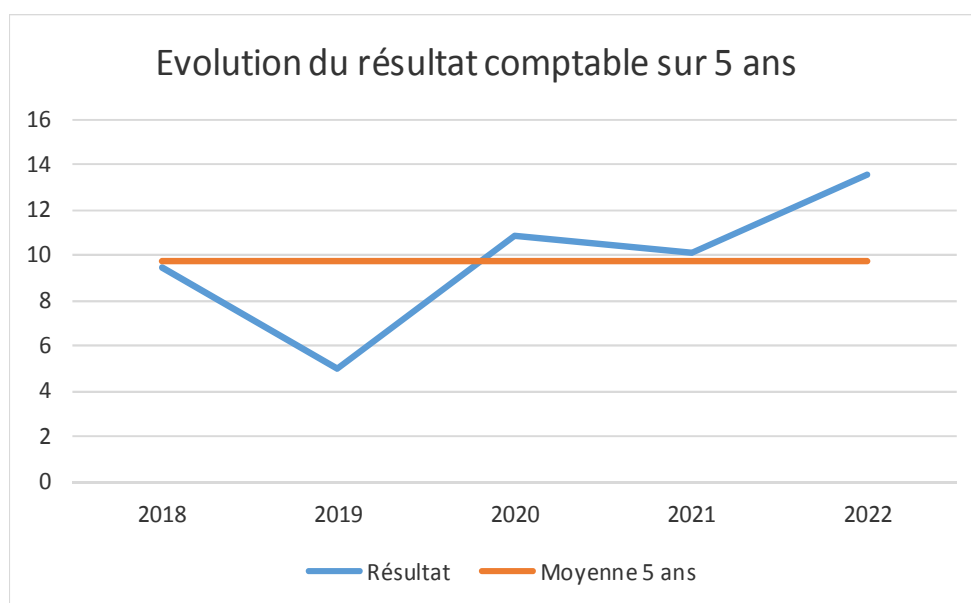
Ce qui impacte le résultat comptable :

Les opérations abouties en 2022 ont un impact négatif de 31 k€ sur le résultat comptable.

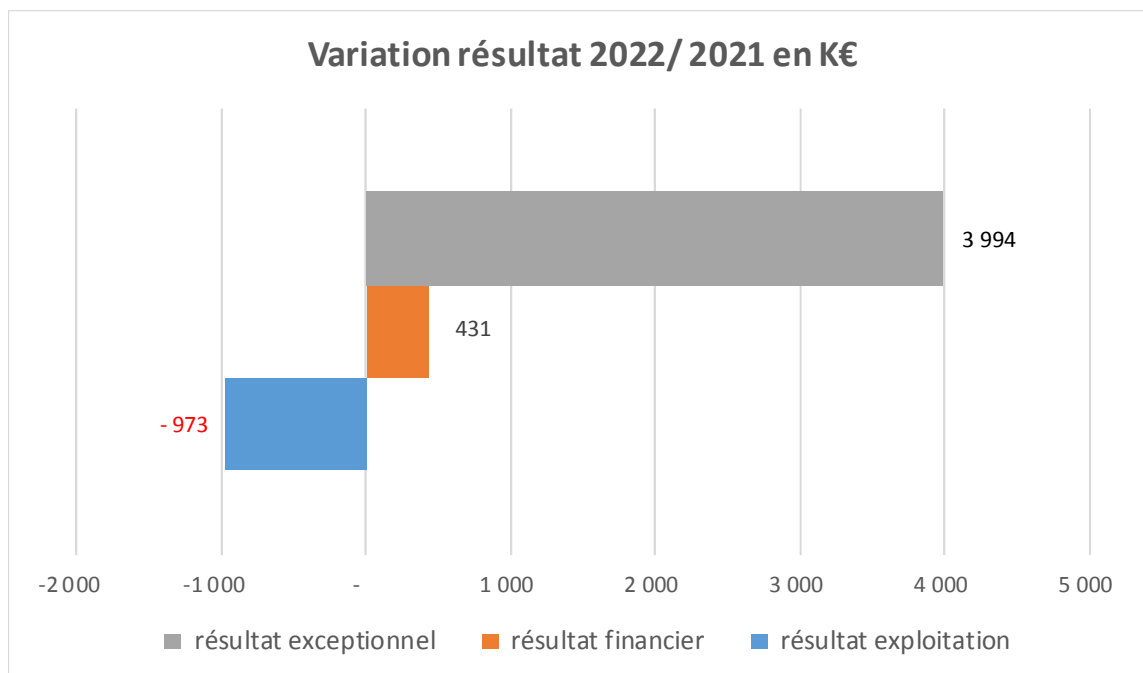
Opérations terminées au 31/12/2022				
Libellé des opérations	Année de commercialisation	Total dépenses	Total recettes	Résultat 2022
LONGVIC - 10 PSLA	2021	412 204,52	481 374,41	69 169,89
AHUY - 9 PSLA	2021	949 589,21	992 345,97	42 756,76
FONTAINE LES DIJON GDE FIN	2021	1 122 145,99	1 097 551,00	- 24 594,99
Corgoloin T1 + T2 soit 58 lots	2016	2 889 115,20	2 770 701,09	- 118 414,11
Totaux		5 373 054,92	5 341 972,47	- 31 082,45

4. Un résultat comptable en hausse

Le résultat comptable est de 13,6 M€ contre 9,8 M€ en moyenne depuis 2018.

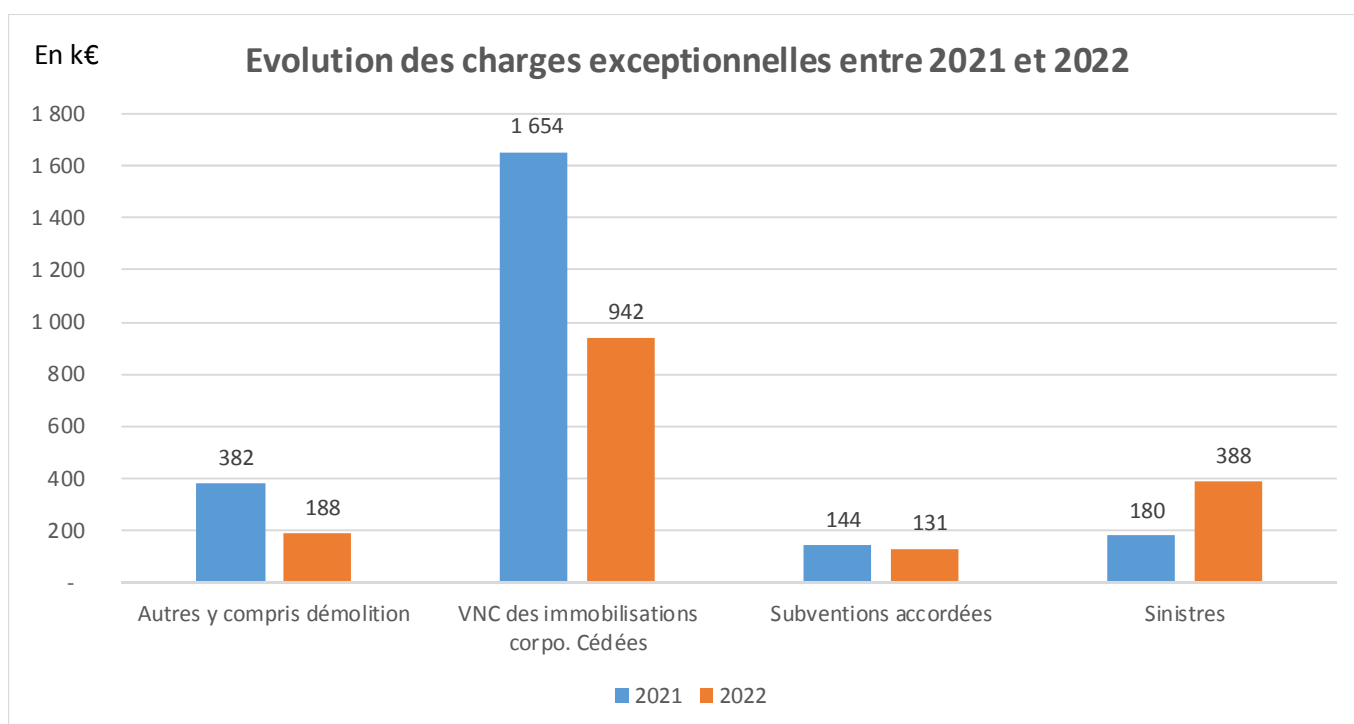


La croissance des loyers, principale ressource de l'office, est considérablement freinée par la RLS. Le résultat est en hausse, principalement du fait du résultat exceptionnel.

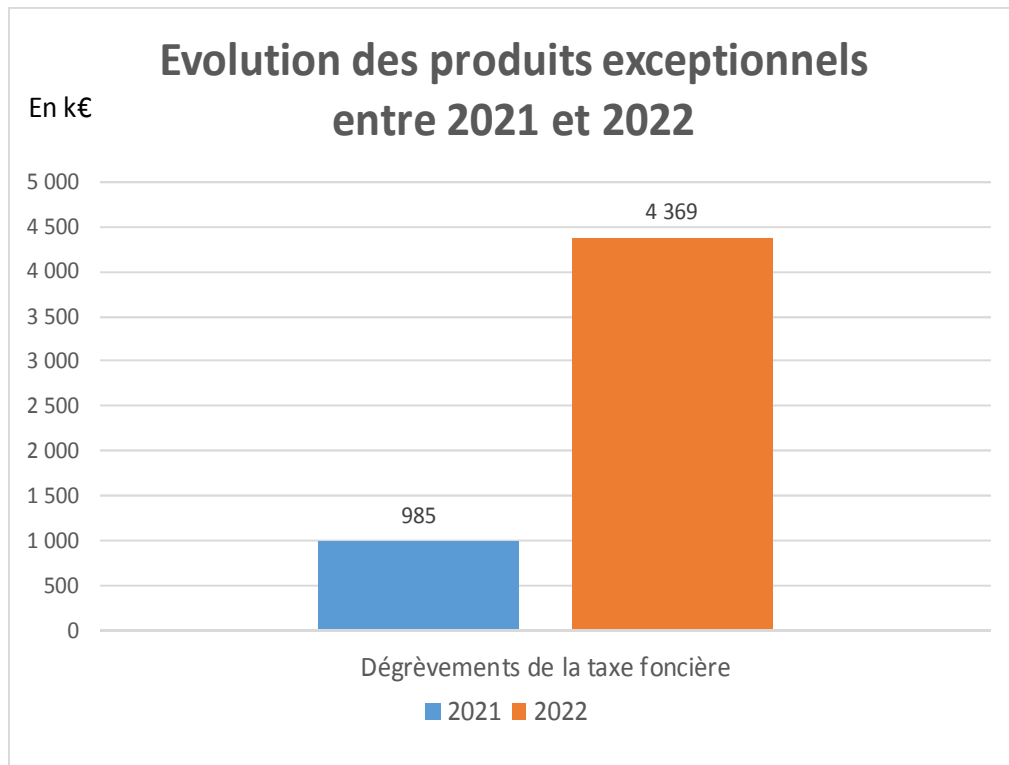


La hausse du résultat exceptionnel s'explique par :

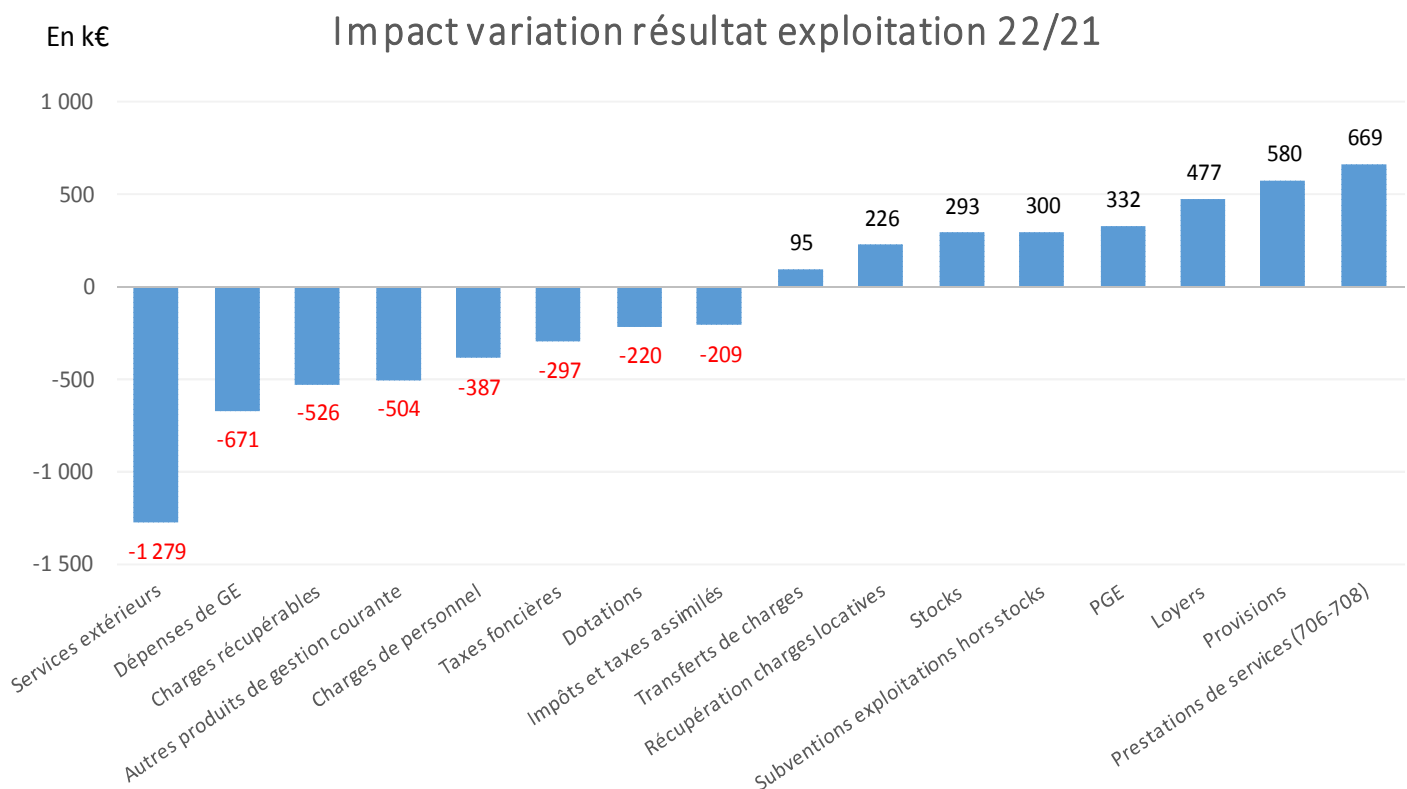
- des charges exceptionnelles en baisse de 643 k€.



- Des produits exceptionnels en forte hausse de 3 351 k€, dont 3 383 k€ qui s'expliquent par l'augmentation des dégrèvements de taxe foncière constatés sur 2022 :



Concernant la baisse du résultat d'exploitation, il a été identifié les principales variations suivantes :



5. Une capacité d'autofinancement toujours au-dessus de la moyenne

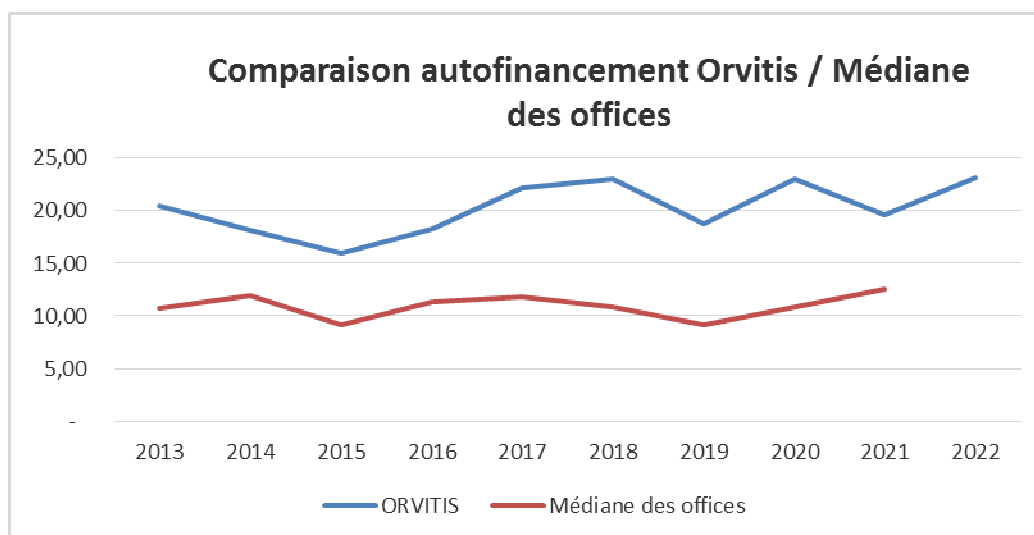
RESULTAT DE L'EXERCICE	13 561 129,17
+ Dotations aux amortissements et aux dépréciations (c/68)	22 675 721,53
- Reprises sur amortissements, aux dépréciations et provisions(c/78)	-4 104 617,08
+ Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, remplacés, mis au rebut (c/675)	1 487 229,49
- Produits des cessions d'éléments d'actifs (c/775)	-2 467 175,00
- Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice (c/777)	-2 989 373,39
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT (PCG) (2)	28 162 914,72
- Remboursements emprunts locatifs (Etat du passif code 2.21 et 2.22 "Financements définitifs") (3)	-14 105 203,54
+ ou - Variations intérêts compensateurs ou différés (c/16883) (1)	
- Dotations aux amortissements des charges intérêts compensateurs à répartir (c/6863)	
AUTOFINANCEMENT NET HLM	14 057 711,18

Le retraitement du résultat comptable permet de déterminer la capacité d'autofinancement :

3B - RATIOS D'AUTOFINANCEMENT NET HLM (R423-9 du CCH)

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
a) Autofinancement net HLM (tableau CAF - Annexe XII) (1)	13 900 216,38	11 738 296,52	14 057 711,18	
b) Total des produits financiers (Comptes 76)	464 726,36	629 104,90	1 566 447,61	
c) Total des produits d'activité (Comptes 70)	75 116 952,74	74 330 067,36	77 642 782,51	
d) Charges récupérées (Comptes 703)	15 347 523,42	15 296 038,87	15 521 893,31	
e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM	60 234 155,68	59 663 133,39	63 687 336,81	
a / e : Ratio d'autofinancement net HLM (en %)	23,08%	19,67%	22,07%	21,61%

L'autofinancement est toujours un point fort de la gestion d'Orvitis.



Cette forte CAF permet de renforcer le fonds de roulement de 4 294 k€.

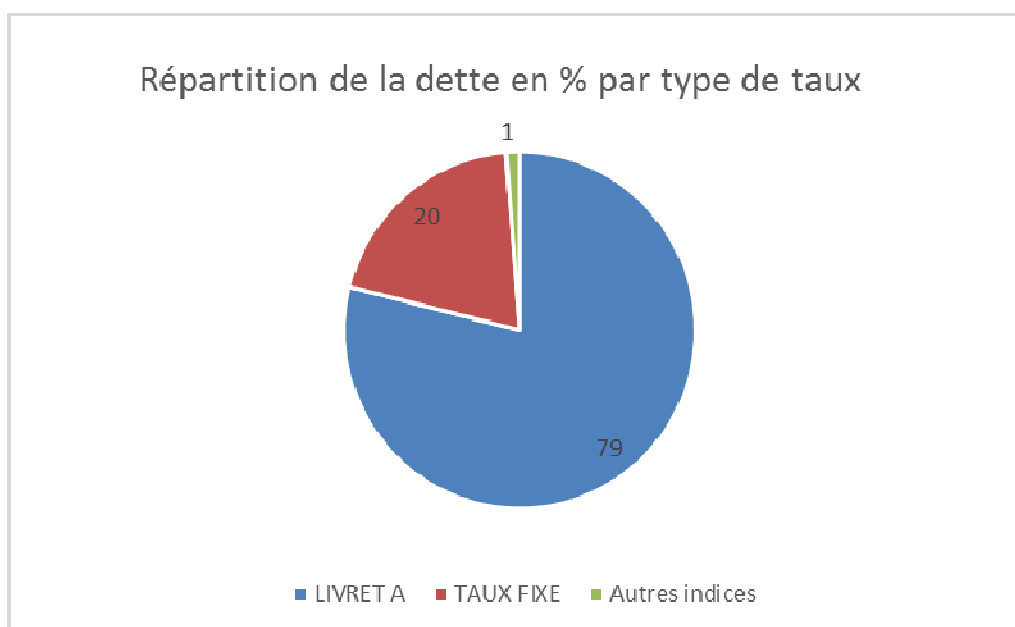
TABLEAU DE FINANCEMENT (en k€)

EMPLOIS		RESSOURCES	
Immobilisations	32 633	CAF (PCG 82)	28 162
Intérêts compensateurs		Emprunts	12 918
Réduction de capitaux propres	-342	Subventions	7 503
Dépôts et cautionnements	397	Cession d'actifs	2 467
Amortissements des emprunts	14 499	Dépôts et cautionnements	431
	47 187		51 481
Excédent de fonds de roulement	4 294	Prélèvement sur fonds propres	

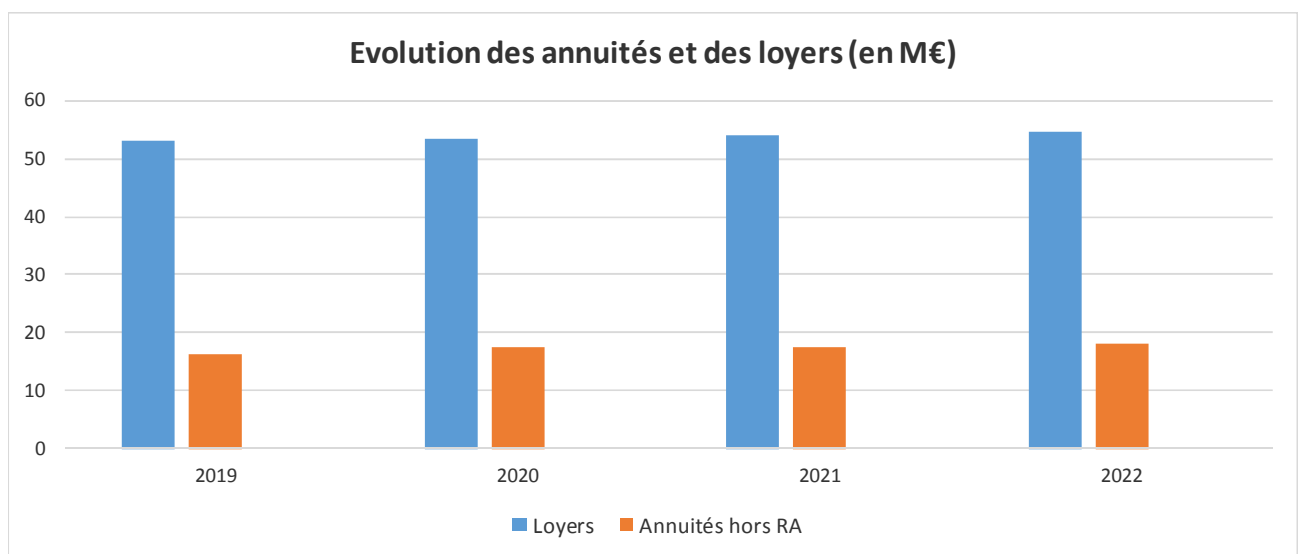
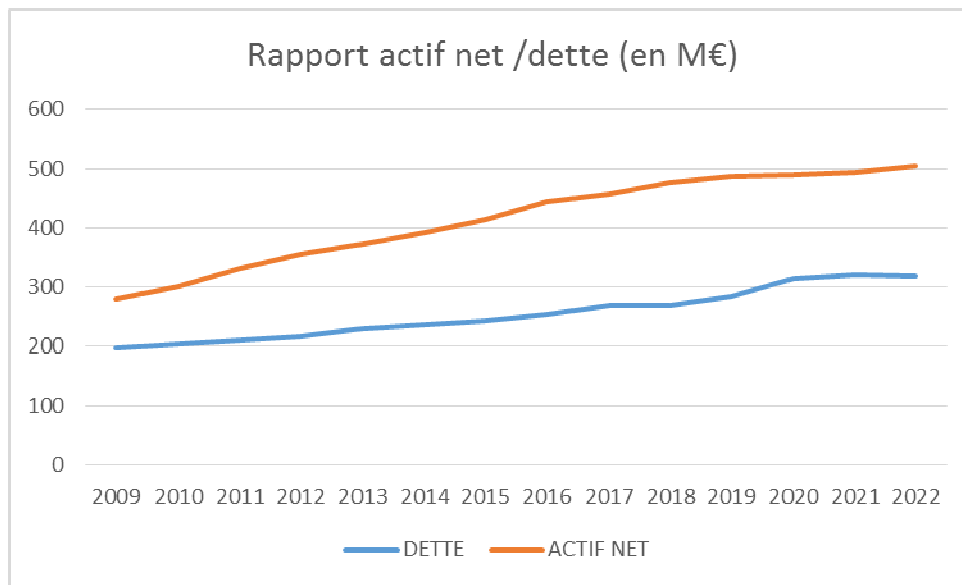
6. Un endettement contenu

12,9 M€ d'emprunts ont été mobilisés, et 14,5 M€ amortis, dont 122 k€ par remboursement anticipé, portant la dette en fin de période à 318 M€, soit une baisse de 2 millions par rapport à 2021.

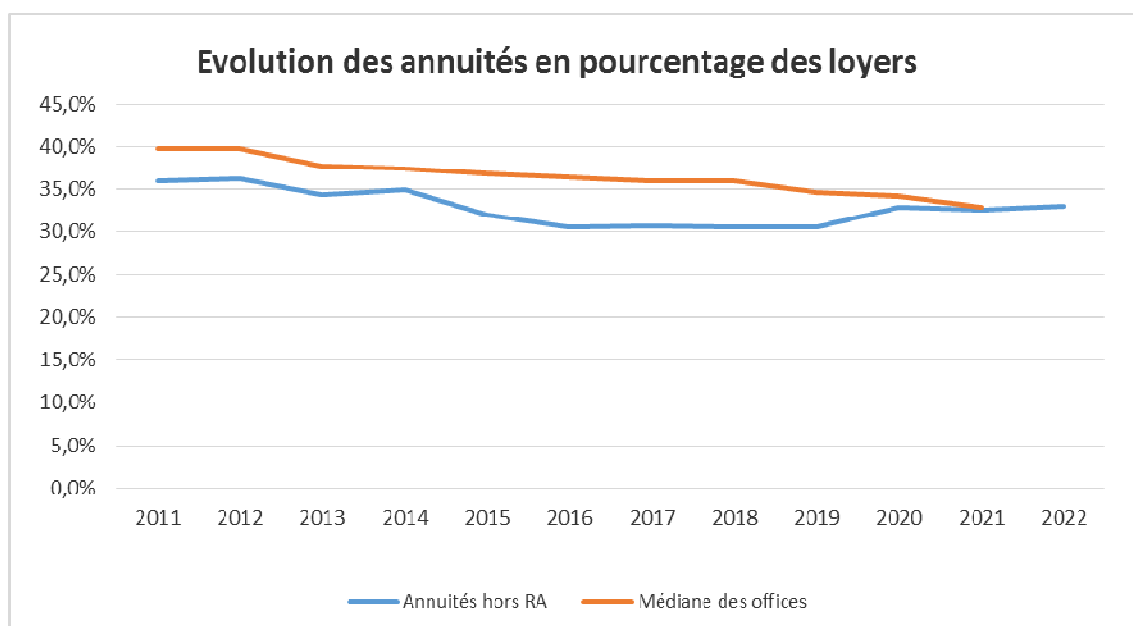
Les caractéristiques techniques de l'essentiel des prêts d'Orvitis souscrits auprès de la Banque des Territoires, ont permis de reporter les effets de l'augmentation du taux du Livret A en 2022 sur l'exercice 2023.



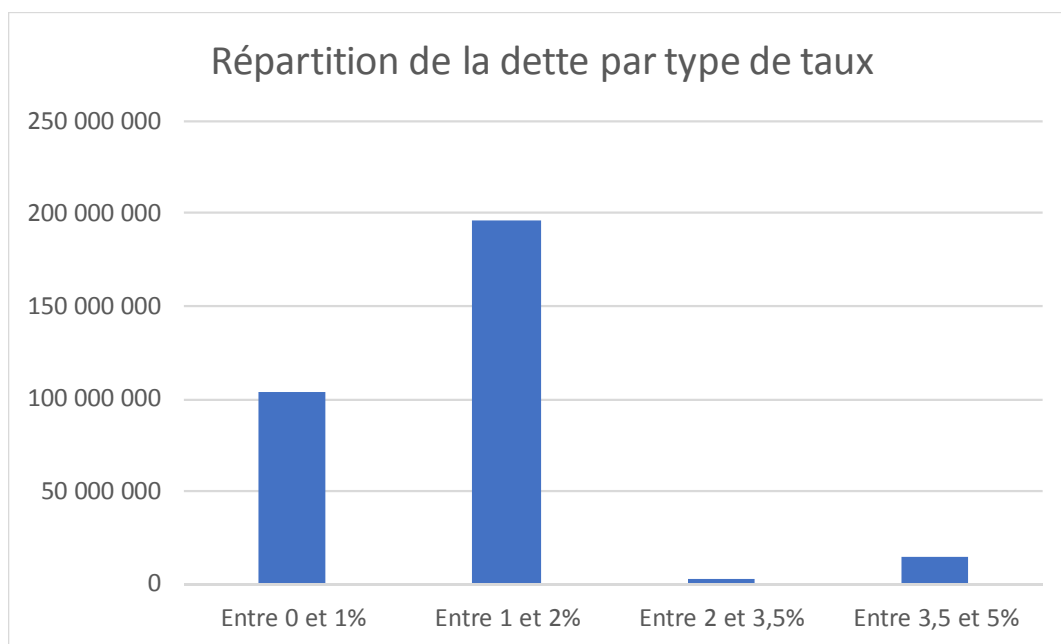
Sur le graphique suivant, il est à noter que la valeur de l'actif net progresse plus vite que la dette sur la période de référence. La remontée des taux imposera de la vigilance sur ce point.



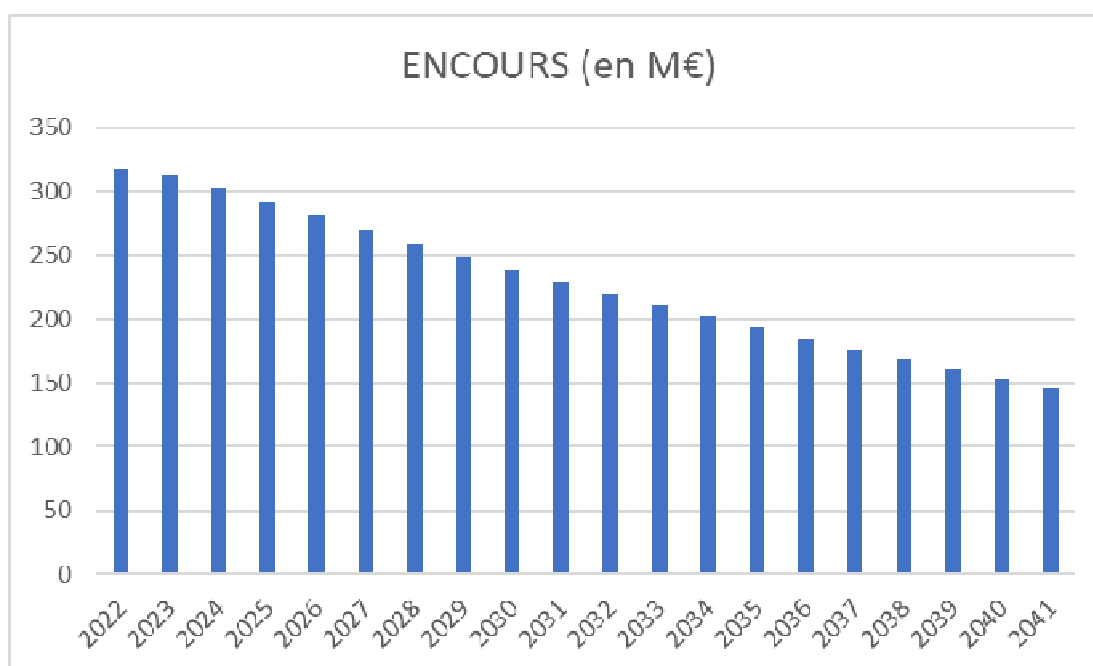
Malgré la RLS et le ré-endettement effectué ces 3 dernières années, un bon ratio entre les loyers et le service de la dette est maintenu. Le ratio d'Orvitis a tendance à se rapprocher de celui de la moyenne des offices, qui était de 32,9 % en 2021.



Le taux actuariel passe de 1,29 % en 2021 à 2,40 % en 2022. La durée résiduelle diminue passant à 27 ans et 4 mois, contre 27 ans et 9 mois.

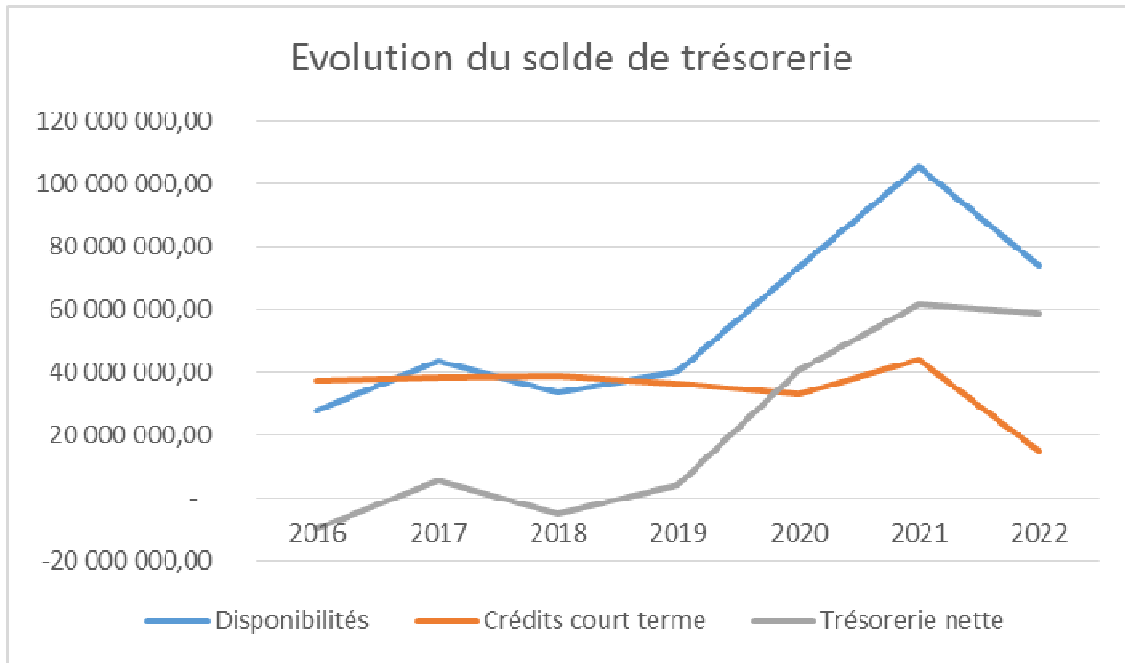


L'augmentation du taux du Livret A va ralentir le remboursement de la dette actuelle de façon significative.

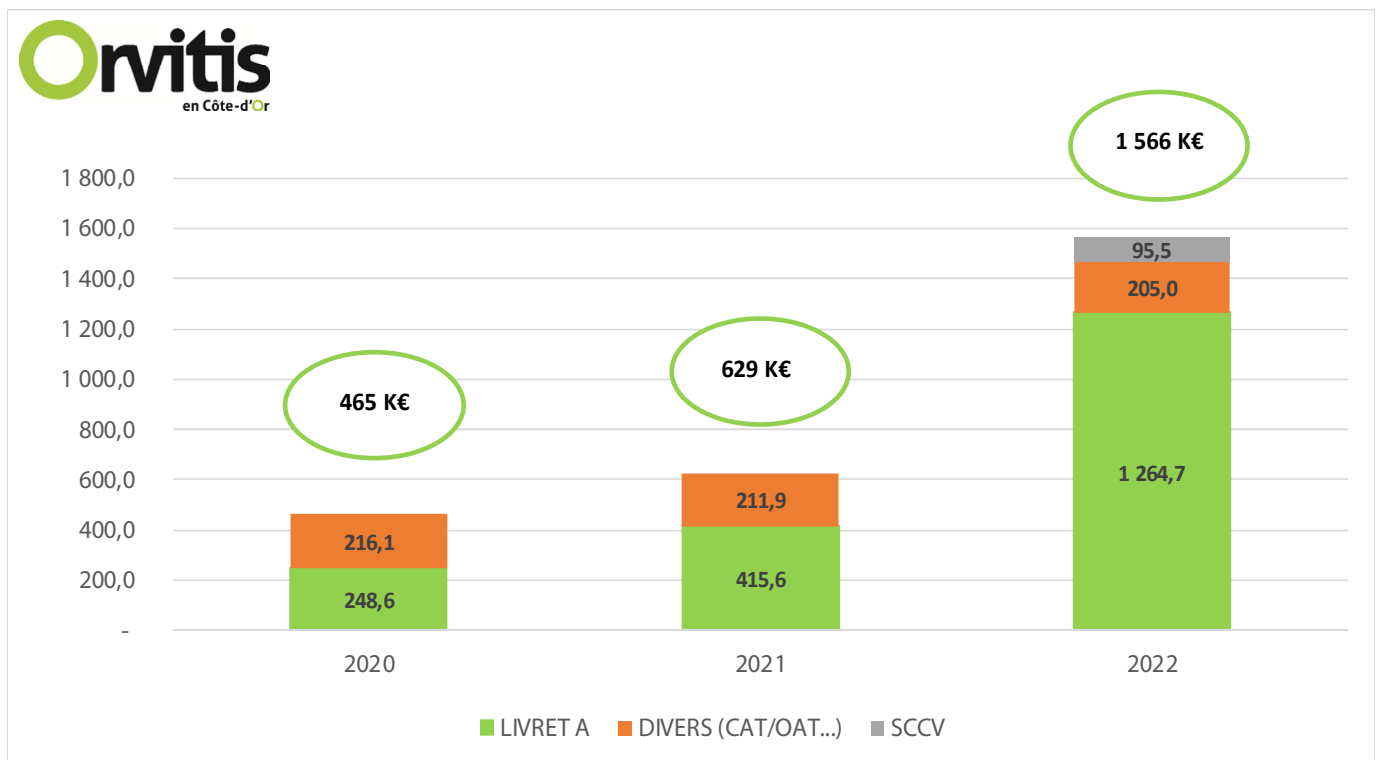


7. Une trésorerie solide

La trésorerie nette s'est structurellement renforcée depuis 2021 ; elle est relativement stable, à hauteur de 58,9 M€ au 31/12/2022 contre 61,5 M€ au 31/12/2021.

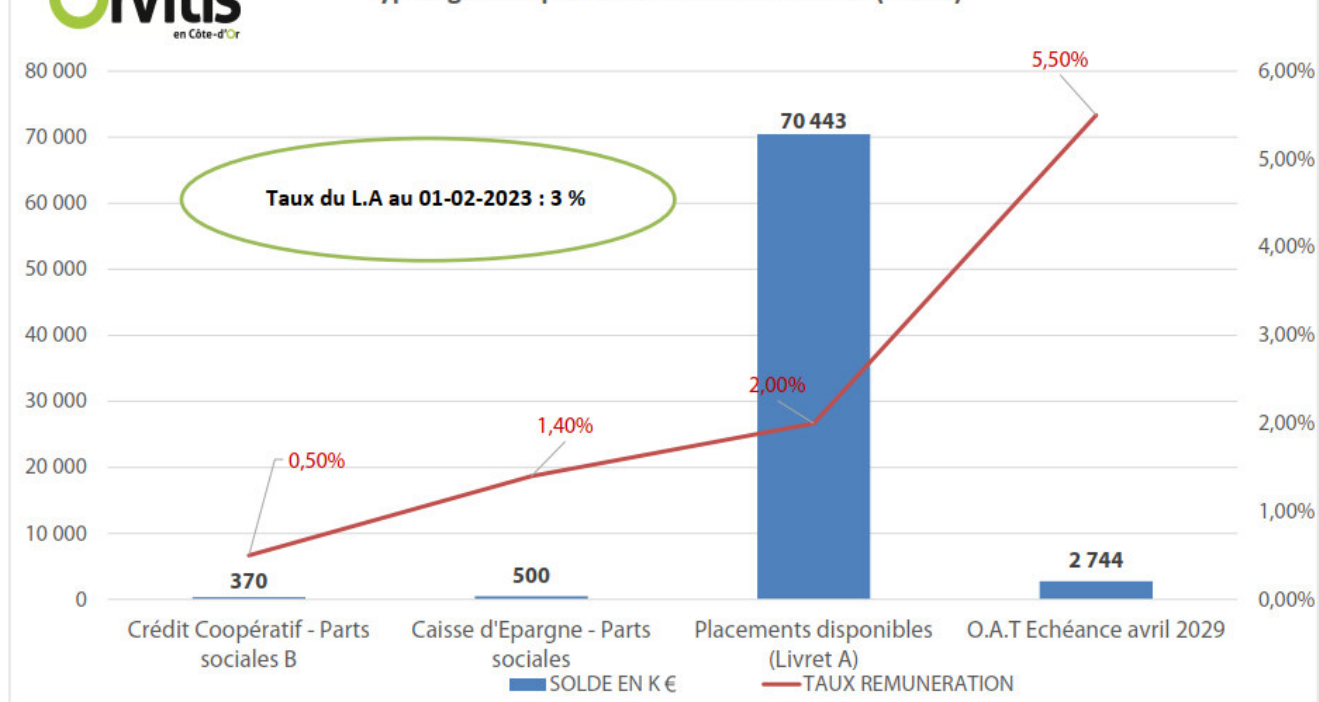


Les produits financiers augmentent, passant de 629 k€ en 2021 à 1 566 k€ en 2022.



L'essentiel des placements se fait sur Livret A, car les OPH ne sont soumis à aucun plafond sur ce support.

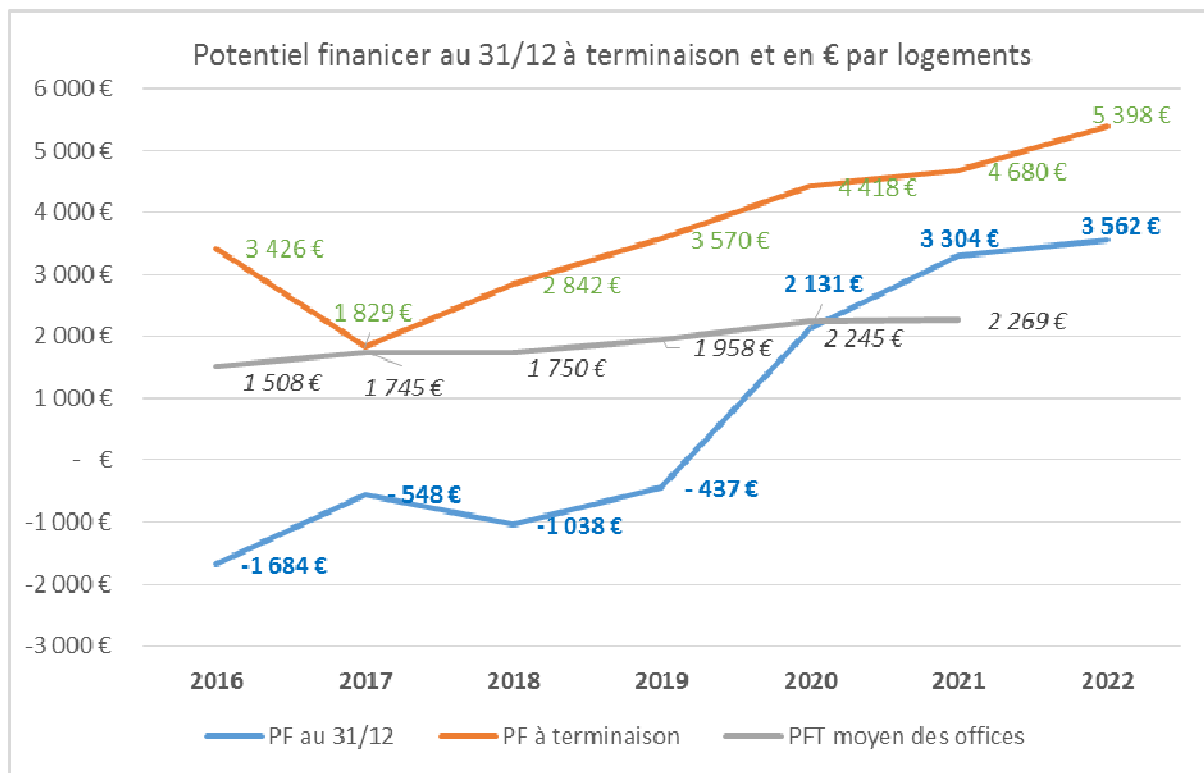
Typologie des placements au 31-12-2022 (en K€)



8. Le fonds de roulement se situe à un niveau sécurisant

Le tableau ci-dessous compare le potentiel financier d'Orvitis, en fin d'exercice et à terminaison, avec le potentiel financier des autres offices à terminaison.

Ces 2 dernières années, les prêts ont été encaissés plus rapidement qu'auparavant, dans l'année suivant la livraison des logements, rapprochant ainsi le potentiel financier constaté en fin d'exercice de celui à terminaison.



Information sur le respect des équilibres budgétaires 2022

Ainsi que le prévoit la réglementation, la conformité des comptes au budget voté s'apprécie selon trois critères :

- o la capacité d'autofinancement ne doit pas être inférieure de 10 % ou supérieure de 20 % aux prévisions budgétaires ;
- o le prélèvement sur fonds de roulement ne doit pas excéder 10 % du montant prévu lors du vote du budget ;
- o le poste 641 « rémunération du personnel » ne doit pas être dépassé.

Si l'un de ces critères n'est pas respecté, une décision modificative est soumise au vote de la gouvernance.

Le tableau suivant synthétise la situation d'Orvitis au regard du respect du cadre budgétaire 2022. S'agissant d'un apport au fonds de roulement, la question du prélèvement sur celui-ci est sans objet.

	Dépenses de personnel	Capacité d'autofinancement		Prélèvement sur fonds de roulement
Voté par le Conseil d'administration	7 580 000 €	20 856 868 €		- 41 013 605 €
Limites imposées par les textes	7 580 000 €	Minimum	18 771 181 €	- 45 114 966 €
		Maximum	25 028 242 €	
Réalisations 2022	7 525 873 €	28 162 915 €		4 294 496 €
Nécessité d'une décision modificative	Non	Oui		Non

Depuis le 1^{er} janvier 2021, l'affectation du résultat doit se faire en distinguant le résultat dû aux activités participant au service d'intérêt économique général (dit SIEG), de celui provenant des autres activités. Il s'agit d'une obligation qui découle des traités européens, afin de garantir les règles de la libre-concurrence : un état peut apporter des aides à une activité de service d'intérêt économique général, à la condition de ne pas effectuer de surcompensation.

Concrètement, pour Orvitis, les activités sont classifiées ainsi :

Activité	Activité dans le cadre du SIEG	Activité hors SIEG	
		Exonérée	Soumise à IS
Logements conventionnés	X		
Logements Foyers	X		
Gendarmeries			X
Logements non conventionnés			X
Aménagement et PSLA lancés après 2020			X
Revenus des SCCV			X
Location d'emplacement d'antennes			X
Location PSLA invendus			X
PLI			X
Garages loués seuls		X	
Aménagement et PSLA lancés avant 2020		X	
Location de commerces et bureaux		X	
Vente d'électricité		X	
Vente à des investisseurs		X	
Prestations de services		X	

Le Conseil d'administration,

- Vu l'article L 421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu les articles R 421-16, R 423-12, R 423-24 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'instruction budgétaire et comptable M31

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- d'autoriser de porter la capacité d'autofinancement à 28 162 915 €,
- d'approuver le résultat 2022,
- d'approuver les comptes présentés,
- d'affecter le résultat de 13 561 129,17 € de la manière suivante :

RESULTAT 2022 13 561 129,17 €	AFFECTATION SIEG	11 079 002,37 €
	12 387 750,39 €	Plus-value cessions SIEG 1 308 748,02 €
	AFFECTATION HORS SIEG	902 296,01 €
	1 173 378,78 €	Plus-value cessions Hors SIEG 271 082,77 €

3.2 Information au Conseil d'administration : La régularisation des charges locatives 2022 et les provisions de charges 2023

(support annexé au dossier)

3.3 Provision pour gros entretien 2022

L'instruction comptable M31 institue l'obligation pour un Office de constituer une provision pour gros entretien, dont l'objet est d'anticiper les travaux importants d'entretien sur les années à venir.

Il appartient au Conseil d'Administration de se prononcer sur la méthode de calcul, puis d'approuver chaque année le montant.

Depuis le 1^{er} janvier 2016, le règlement n° 2015-04 de l'Autorité des Normes Comptables a modifié les règles de calcul de cette provision : les dépenses pouvant en faire l'objet concernent uniquement les **dépenses d'exploitation**, c'est-à-dire des dépenses qui ne modifient pas ou ne prolongent pas la vie du composant, objet de la dépense. Elles doivent être prévues formellement dans **une programmation**.

Elles correspondent à des **dépenses de gros entretien**, par opposition à l'entretien courant, par conséquent d'un montant important, excédant la notion d'entretien habituel nécessité par l'usage courant de l'immeuble.

La programmation des interventions de gros entretien sur les immeubles porte principalement sur la réfection de couverture, de façades, des peintures des cages d'escalier et de voirie pour 3 ans (2023, 2024 et 2025).

Le montant de la provision pour gros entretien au 31 décembre 2022 s'élève à 1 308 667 €.

Le tableau suivant présente le détail des mouvements :

Mouvement	Montant provisionné en €
PGE au 31 décembre 2021	1 849 664 €
Dotation 2022	435 600 €
Reprise de provision suite à travaux en 2022	227 425 €
Reprise faute de travaux dans le plan en 2022	749 172 €
PGE au 31 décembre 2022	1 308 667 €

Le Conseil d'administration,

- Vu le Décret 2008-648 du 1^{er} juillet 2008 relatif au régime budgétaire et comptable des Offices Publics de l'Habitat
- 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 l'instruction comptable n°92-10 par avenant modificatif du 18 décembre 2007
- Vu la délibération du Conseil d'administration du 20 décembre 2011 précisant les règles de constitution de la provision pour gros entretien à Orvitis
- Vu le règlement n° 2015-04 de l'Autorité des Normes Comptables

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité, d'approuver le montant de **1 308 667 €** porté dans le compte 1572 « provision pour gros entretien », au 31 décembre 2022.

3.4 Souscription d'emprunts

3.4.1. Souscription d'un prêt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour le financement de l'opération de construction de 6 logements, situés rue de la Charme à BELLENEUVE

Pour le financement de cette opération, il est proposé de réaliser auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations un emprunt d'un montant de 481 384,00 €, constitué de 4 lignes de prêt, dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

	PLAI	PLAI Foncier
Montant du prêt	101 978,00 €	46 174,00 €
Durée	40 ans	50 ans
Périodicité des échéances	Annuelle	Annuelle
Index	Livret A	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	taux du LA en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt - 0,20 % Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%	taux du LA en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt -0,20 % Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%
Typologie Gissler	1A	1A
Profil d'amortissement	Echéance prioritaire avec intérêts différés Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés.	Echéance prioritaire avec intérêts différés Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés.
Taux de progressivité des échéances	De 0% à 0.50% maximum Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0%	De 0% à 0.50% maximum Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0%
Modalité de révision	DL	DL
Garantie	100 % Département de la Côte d'Or	100 % Département de la Côte d'Or

	PLUS	PLUS Foncier
Montant du prêt	247 987,00 €	85 245,00 €
Durée	40 ans	50 ans
Périodicité des échéances	Annuelle	Annuelle
Index	Livret A	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	taux du LA en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 0,60 % Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%	taux du LA en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 0,60 % Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%
Typologie Gissler	1A	1A

Profil d'amortissement	Echéance prioritaire avec intérêts différés Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés.	Echéance prioritaire avec intérêts différés Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés.
Taux de progressivité des échéances	De -3% à 0.50% maximum Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A	De -3% à 0.50% maximum Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A
Modalité de révision des taux	DR	DR
Garantie	100 % Département de la Côte d'Or	100 % Département de la Côte d'Or

Le Conseil d'administration,

- 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 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 de la Caisse des Dépôts et Consignations 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.

Mme DIEMUNSCH ne prend pas part au vote.

3.4.2. Souscription d'un prêt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour le financement de l'opération d'acquisition en VEFA de 61 logements, situés 10 rue de Colmar à DIJON

Pour le financement de cette opération, il est proposé de réaliser auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations un emprunt d'un montant de 4 249 268,00 €, constitué de 4 lignes de prêt, dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

	PLAI	PLAI Foncier
Montant du prêt	408 209,00 €	765 578,00 €
Durée	40 ans	60 ans
Périodicité des échéances	Annuelle	Annuelle
Index	Livret A	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	taux du LA en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt - 0,20 % Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%	taux du LA en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt +0,31 % Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%
Typologie Gissler	1A	1A
Profil d'amortissement	Echéance prioritaire avec intérêts différés Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés.	Echéance prioritaire avec intérêts différés Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés.
Taux de progressivité des échéances	De -3% à 0.50% maximum Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A	De -3% à 0.50% maximum Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A
Modalité de révision	DR	DR
Garantie	100 % Dijon Métropole	100 % Dijon Métropole

	PLUS	PLUS Foncier
Montant du prêt	1 752 260,00 €	1 323 221,00 €
Durée	40 ans	60 ans
Périodicité des échéances	Annuelle	Annuelle
Index	Livret A	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	taux du LA en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 0,60 % Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%	taux du LA en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 0,31 % Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%
Typologie Gissler	1A	1A
Profil d'amortissement	Echéance prioritaire avec intérêts différés Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés.	Echéance prioritaire avec intérêts différés Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés.

Taux de progressivité des échéances	De -3% à 0.50% maximum Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A	De -3% à 0.50% maximum Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A
Modalité de révision des taux	DR	DR
Garantie	100 % Dijon Métropole	100 % Dijon Métropole

Le Conseil d'administration,

- 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 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 de la Caisse des Dépôts et Consignations 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.

Mme DIEMUNSCH ne prend pas part au vote.

3.4.3. Souscription d'un prêt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour le financement de l'opération de restructuration en secteur médico-social de 24 logements, situés 16b rue des Moutons à SELONGEY

Pour le financement de cette opération, il est proposé de réaliser auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations un emprunt d'un montant de 5 709 854,00 €, constitué de 3 lignes de prêt, dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

	PAM	PAM
Enveloppe	Taux fixe-complémentaire à l'Eco-prêt	Eco-prêt
Montant du prêt	3 561 735 €	576 000 €
Pénalité de dédit	Indemnité de rupture du taux fixe	-
Durée du préfinancement	12 mois	12 mois
Intérêts de préfinancement	Capitalisation	Capitalisation
Durée du prêt	25 ans	15 ans
Périodicité des échéances	Annuelle	Annuelle
Index	Taux fixe	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	3,70 % Ce taux d'intérêt, actualisé mensuellement par la Caisse des Dépôts, est compris entre un taux de 0% et un taux de 4.80 %. Celui-ci est donc susceptible de varier jusqu'à l'émission du contrat. En conséquence, le taux effectivement appliqué sera celui en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt.	taux du LA en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt - 0,75 % Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%
Typologie Gissler	1A	1A
Profil d'amortissement	Echéance prioritaire avec intérêts différés Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés.	Echéance prioritaire avec intérêts différés Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés.
Taux de progressivité des échéances	0 %	De -3% à 0.50% maximum Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A
Modalité de révision	Sans objet	DR
Garantie	100 % Département de la Côte-d'Or	100 % Département de la Côte-d'Or

	PHARE
Enveloppe	Taux fixe Habitat spécifique
Montant du prêt	1 572 119 €
Commission d'instruction	940 €
Pénalité de dédit	Indemnité actuarielle sur courbe OAT
Durée du préfinancement	12 mois
Intérêts de préfinancement	Capitalisation
Durée du prêt	25 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Taux fixe

Taux d'intérêt actuariel annuel	3,95 % Ce taux d'intérêt, actualisé mensuellement par la Caisse des Dépôts, est compris entre un taux de 0% et un taux de 4.80 % et est donc susceptible de varier jusqu'à l'émission du contrat. En conséquence, le taux effectivement appliqué sera celui en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt.
Typologie Gissler	1A
Profil d'amortissement	Echéance prioritaire avec intérêts différés Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés.
Taux de progressivité des échéances	0 %
Modalité de révision	Sans objet
Garantie	100 % Département de la Côte-d'Or

Le Conseil d'administration,

- 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 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 de la Caisse des Dépôts et Consignations 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.

Mme DIEMUNSCH ne prend pas part au vote.

3.5 Clôtures d'opérations d'investissement

Tableau récapitulatif des clôtures d'opérations

Nom de l'opération	N° programme	Nbre de logts/ local	Type d'opération	Date de mise en gestion	Prévision				Définitif				Ecart coût travaux	% Ecart travaux	% Fonds propres	Commentaires
					Coût des travaux	Financement	Subvention	Fonds propres	Coûts des travaux	Financement	Subvention	Fonds propres				
FONTAINE-LES-DIJON 38 rue de Bourgogne	1287	16	Neuf	30/04/2021	2 333 618 €	1 616 251 €	177 690 €	539 677 €	2 289 255 €	1 574 462 €	197 340 €	517 453 €	-44 363 €	-1,90%	22,60%	Acquisition en VEFA de 16 logements (Bâtiment B) dans un ensemble Immobilier de 33 logements.
FONTAINE-LES-DIJON 50 rue de Dijon	1288	12	Neuf	01/12/2020	1 545 340 €	978 877 €	145 672 €	420 791 €	1 526 709 €	949 377 €	161 872 €	415 460 €	-18 631 €	-1,21%	27,21%	Acquisition en VEFA de 12 logements (situés au rez-de-chaussée et 1er étage de la Résidence Gabriela) dans un ensemble Immobilier de 34 logements.
LONGVIC rue des Prévôts	1257	33	Neuf	02/01/2020	3 588 365 €	3 030 845 €	396 020 €	161 500 €	3 673 991 €	2 663 268 €	396 020 €	614 703 €	85 626 €	2,39%	16,73%	Acquisition en VEFA de 33 logements répartis entre le bâtiment A et le Bâtiment C. Afin que l'opération soit équilibrée sur la durée du prêt (40 ans), le niveau des fonds propres et le montant de l'emprunt ont été optimisés.
LONGVIC 26 à 36 rue Guynemer	04-05	49	Réha	06/01/2020	1 800 000 €	1 469 250 €	294 000 €	36 750 €	1 399 950 €	1 121 000 €	216 650 €	62 300 €	-400 050 €	-22,22%	4,45%	Eco-rénovation de 3 Immeubles comprenant 49 logements. Les coûts des travaux prévisionnels ont été délibérés au moment de la phase faisabilité donc le montant n'était pas définitif et toujours en cours d'études. La comparaison aurait été plus juste au moment des appels d'offres. Le niveau de prêt est cohérent par rapport au prévisionnel. Il est contractualisé en fonction du montant des travaux. Le budget prévisionnel prévoyait une subvention Dijon Métropole pour un montant de 73 500 €. La subvention n'a cependant pas été accordée car l'opération n'atteignait pas le niveau requis pour obtenir le label "BBC rénovation", critère d'éligibilité exigé pendant cette période.
AHUY 3 rue du clos des Aiges	1281	5	Neuf	15/11/2019	601 988 €	405 962 €	56 026 €	140 000 €	625 704 €	385 138 €	58 376 €	182 190 €	23 715 €	3,94%	29,12%	Acquisition en VEFA de 5 logements dans le troisième Immeuble de l'opération "Coeur de Nature" Afin que l'opération soit équilibrée sur la durée du prêt (40 ans), le niveau des fonds propres et le montant de l'emprunt ont été optimisés.
BEAUNE 43-45 avenue de l'Aigue	1230-1231	13	Neuf	28/05/2021	2 708 395 €	1 970 027 €	51 304 €	687 064 €	2 645 860 €	2 105 251 €	58 137 €	482 473 €	-62 535 €	-2,31%	18,24%	Construction d'une unité de dialyse médicalisée pour la SAS HOSPITALIA et la construction de 12 logements locatifs. Afin que l'opération soit équilibrée sur la durée du prêt (40 ans), le niveau des fonds propres et le montant de l'emprunt ont été optimisés.
Total		110			9 267 323 €	7 095 223 €	1 013 382 €	1 158 718 €	8 889 905 €	6 308 107 €	971 882 €	1 609 916 €	-377 418 €	-4,07%	18,11%	

3.5.1. Clôture d'opération programme d'investissement n°1287

La clôture du programme n° 1287 relative à l'acquisition en VEFA de 16 logements situés à FONTAINE-LES-DIJON, au 38 rue de Bourgogne, peut être réalisée et arrêtée selon le détail ci-après.

Une utilisation de fonds propres à hauteur de 517 453,00 € est constatée.

CLOTURE DE PROGRAMME D'INVESTISSEMENT 1287

EN DATE DU : 27/04/2023

TYPE D'OPERATION	<input type="checkbox"/> Construction	<input type="checkbox"/> Sur sol propre	<input type="checkbox"/> Sur sol d'autrui
	<input checked="" type="checkbox"/> Achat en VEFA		
	<input type="checkbox"/> Acquisition	<input type="checkbox"/> Sans travaux	<input type="checkbox"/> Avec travaux
	<input type="checkbox"/> Renouvellement & Ajout de composant		

DESIGNATION DU PROGRAMME	38 rue de Bourgogne	21	FONTAINE LES DIJON	16 logts	Date de mise en gestion 30/04/2021
---------------------------------	---------------------	----	--------------------	----------	---------------------------------------

Remboursement Retenue Garantie	<input type="checkbox"/>
Conduite d'opération comptabilisée	<input checked="" type="checkbox"/>
LASM définitive comptabilisée	<input type="checkbox"/>

Coût de l'opération	Prévisions	Montants définitifs	Ecart	%
Terrain				
Bâtiment/travaux	2 333 618,00 €	2 289 255,00 €		
Frais de notaire				
Equipements spécifiques				
	2 333 618,00 €	2 289 255,00 €	-44 363,00 €	-1,90%
Financement				
Emprunts	1 616 251,00 €	1 574 462,00 €	-41 789,00 €	-2,59%
Subventions	177 690,00 €	197 340,00 €	19 650,00 €	11,06%
Fonds propres	539 677,00 €	517 453,00 €	-22 224,00 €	
	2 333 618,00 €	2 289 255,00 €	-44 363,00 €	-1,90%

Utilisation de Fonds Propres	à hauteur de :	517 453,00 €	
%	du coût de l'opération	22,60%	

Justification de l'écart : Acquisition en VEFA de 16 logements (Bâtiment B) dans un ensemble immobilier de 33 logements.

Le Conseil d'administration,

- Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article R 423-12 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'instruction budgétaire et comptable M31

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- de valider la clôture financière du programme d'investissement présenté ci-avant,
- d'affecter le montant de 517 453,00 € au crédit du compte 1067 « Réserves: excédents d'exploitation affectés à l'investissement » par le débit du compte 110 « Report à nouveau, solde créditeur ».

3.5.2. Clôture d'opération programme d'investissement n°1288

La clôture du programme n° 1288 relative à l'acquisition en VEFA de 12 logements situés à FONTAINE-LES-DIJON, au 50 rue de Dijon, peut être réalisée et arrêtée selon le détail ci-après.

Une utilisation de fonds propres à hauteur de 415 460,00 € est constatée.

CLOTURE DE PROGRAMME D'INVESTISSEMENT 1288

EN DATE DU : 27/04/2023

TYPE D'OPERATION	<input type="checkbox"/> Construction	<input type="checkbox"/> Sur sol propre	<input type="checkbox"/> Sur sol d'autrui
	<input checked="" type="checkbox"/> Achat en VEFA		
	<input type="checkbox"/> Acquisition	<input type="checkbox"/> Sans travaux	<input type="checkbox"/> Avec travaux
	<input type="checkbox"/> Renouvellement & Ajout de composant		

DESIGNATION DU PROGRAMME	50 rue de DIJON	21	FONTAINE LES DIJON	12 logts	Date de mise en gestion 01/12/2020
--------------------------	-----------------	----	--------------------	----------	---------------------------------------

Remboursement Revenu Garantie	<input type="checkbox"/>
Conduite d'opération comptabilisée	<input checked="" type="checkbox"/>
LASM définitive comptabilisée	<input type="checkbox"/>

Coût de l'opération	Prévisions	Montants définitifs	Ecart	%
Terrain				
Bâtiment/travaux	1 545 340,00 €	1 526 709,00 €		
Frais de notaire				
Equipements spécifiques				
	1 545 340,00 €	1 526 709,00 €	-18 631,00 €	-1,21%
Financement				
Emprunts	978 877,00 €	949 377,00 €	-29 500,00 €	-3,01%
Subventions	145 672,00 €	161 872,00 €	16 200,00 €	11,12%
Fonds propres	420 791,00 €	415 460,00 €	-5 331,00 €	
	1 545 340,00 €	1 526 709,00 €	-18 631,00 €	-1,21%
Utilisation de Fonds Propres	à hauteur de :	415 460,00 €		
%	du coût de l'opération	27,21%		

Justification de l'écart : Acquisition en VEFA de 12 logements (situés au rez-de-chaussée et 1er étage de la Résidence Gabriela) dans un ensemble immobilier de 34 logements.

Le Conseil d'administration,

- Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article R 423-12 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'instruction budgétaire et comptable M31

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- de valider la clôture financière du programme d'investissement présenté ci-avant,
- d'affecter le montant de 415 460,00 € au crédit du compte 1067 « Réserves : excédents d'exploitation affectés à l'investissement » par le débit du compte 110 « Report à nouveau, solde créditeur ».

3.5.3. Clôture d'opération programme d'investissement n°1257

La clôture du programme n° 1257 relative à l'acquisition en VEFA de 33 logements situés à LONGVIC, rue des Prévôts, peut être réalisée et arrêtée selon le détail ci-après.

Une utilisation de fonds propres à hauteur de 614 703,00 € est constatée.

CLOTURE DE PROGRAMME D'INVESTISSEMENT 1257					
EN DATE DU : 27/04/2023					
TYPE D'OPERATION	<input type="checkbox"/> Construction	<input type="checkbox"/> Sur sol propre	<input type="checkbox"/> Sur sol d'autrui		
	<input checked="" type="checkbox"/> Achat en VEFA				
	<input type="checkbox"/> Acquisition	<input type="checkbox"/> Sans travaux	<input type="checkbox"/> Avec travaux		
	<input type="checkbox"/> Renouvellement & Ajout de composant				
DESIGNATION DU PROGRAMME	<u>rue des Prévôts</u>	<u>21</u>	<u>LONGVIC</u>	<u>33 logts</u>	Date de mise en gestion <u>02/01/2020</u>
<u>Remboursement Retenue Garantie</u>	<input type="checkbox"/>				
<u>Conduite d'opération comptabilisée</u>	<input checked="" type="checkbox"/>				
<u>LASM définitive comptabilisée</u>	<input type="checkbox"/>				
Coût de l'opération	Prévisions	Montants définitifs	Ecart	%	
Terrain					
Bâtiment/travaux	3 588 365,00 €	3 673 991,00 €			
Frais de notaire					
Equipements spécifiques					
	3 588 365,00 €	3 673 991,00 €	85 626,00 €	2,39%	
Financement					
Emprunts	3 030 845,00 €	2 663 268,00 €	-367 577,00 €	-12,13%	
Subventions	396 020,00 €	396 020,00 €	0,00 €	0,00%	
Fonds propres	161 500,00 €	614 703,00 €	453 203,00 €		
	3 588 365,00 €	3 673 991,00 €	85 626,00 €	2,39%	
Utilisation de Fonds Propres	à hauteur de :	614 703,00 €			
%	du coût de l'opération	16,73%			
Justification de l'écart :	Acquisition en VEFA de 33 logements répartis entre le bâtiment A et le Bâtiment C. Afin que l'opération soit équilibrée sur la durée du prêt (40 ans), le niveau des fonds propres et le montant de l'emprunt ont été optimisés.				

Le Conseil d'administration,

- Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article R 423-12 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'instruction budgétaire et comptable M31

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- de valider la clôture financière du programme d'investissement présenté ci-avant ?
- d'affecter le montant de 614 703,00 € au crédit du compte 1067 « Réserves: excédents d'exploitation affectés à l'investissement » par le débit du compte 110 « Report à nouveau, solde créditeur ».

3.5.4. Clôture d'opération programme d'investissement n°04-05

La clôture du programme n° 04-05 relative à la réhabilitation de 49 logements situés à LONGVIC, 26 à 36 rue Guynemer, peut être réalisée et arrêtée selon le détail ci-après.

Une utilisation de fonds propres à hauteur de 62 300,00 € est constatée.

CLOTURE DE PROGRAMME D'INVESTISSEMENT 04-05

EN DATE DU : 27/04/2023

TYPE D'OPERATION	<input type="checkbox"/> Construction	<input type="checkbox"/> Sur sol propre	<input type="checkbox"/> Sur sol d'autrui
	<input type="checkbox"/> Achat en VEFA		
	<input type="checkbox"/> Acquisition	<input type="checkbox"/> Sans travaux	<input type="checkbox"/> Avec travaux
	<input checked="" type="checkbox"/> Renouvellement & Ajout de composant		

DESIGNATION DU PROGRAMME	26 à 36 rue Guynemer	21	LONGVIC	49 logts	Date de mise en gestion 06/01/2020
--------------------------	----------------------	----	---------	----------	---------------------------------------

Remboursement Retenue Garantie	<input type="checkbox"/>
Conduite d'opération comptabilisée	<input checked="" type="checkbox"/>
LASM définitive comptabilisée	<input type="checkbox"/>

Coût de l'opération	Prévisions	Montants définitifs	Ecart	%
Terrain				
Bâtiment/travaux	1 800 000,00 €	1 399 950,00 €		
Frais de notaire				
Equipements spécifiques				
	1 800 000,00 €	1 399 950,00 €	-400 050,00 €	-22,23%
Financement				
Emprunts	1 469 250,00 €	1 121 000,00 €	-348 250,00 €	-23,70%
Subventions	294 000,00 €	216 650,00 €	-77 350,00 €	-26,31%
Fonds propres	36 750,00 €	62 300,00 €	25 550,00 €	
	1 800 000,00 €	1 399 950,00 €	-400 050,00 €	-22,23%

Utilisation de Fonds Propres	à hauteur de :	62 300,00 €
%	du coût de l'opération	4,45%

Justification de l'écart :

Eco-rénovation de 3 immeubles comprenant 49 logements.
 Les coûts des travaux prévisionnels ont été atteints au moment de la phase raisonnée donc le montant n'était pas définitif et toujours en cours d'études. La comparaison aurait été plus juste au moment des appels d'offres.
 Le niveau de prêt est cohérent par rapport au prévisionnel. Il est contractualisé en fonction du montant des travaux.
 Le budget prévisionnel prévoyait une subvention Dijon Métropole pour un montant de 73 500 €. La subvention n'a cependant pas été accordée car l'opération n'atteignait pas le niveau requis pour obtenir le label "BBC rénovation", critère d'éligibilité exigé pendant cette période.

Le Conseil d'administration,

- Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article R 423-12 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'instruction budgétaire et comptable M31

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- de valider la clôture financière du programme d'investissement présenté ci-avant,
- d'affecter le montant de 62 300,00 € au crédit du compte 1067 « Réserves : excédents d'exploitation affectés à l'investissement » par le débit du compte 110 « Report à nouveau, solde créditeur ».

3.5.5. Clôture d'opération programme d'investissement n°1281

La clôture du programme n° 1281 relative à l'acquisition en VEFA de 5 logements situés à AHUY, au 3 rue du Clos des Aiges, peut être réalisée et arrêtée selon le détail ci-après.

Une utilisation de fonds propres à hauteur de 182 190,00 € est constatée.

CLOTURE DE PROGRAMME D'INVESTISSEMENT 1281

EN DATE DU : 27/04/2023

TYPE D'OPERATION	<input type="checkbox"/> Construction	<input type="checkbox"/> Sur sol propre	<input type="checkbox"/> Sur sol d'autrui
	<input checked="" type="checkbox"/> Achat en VEFA		
	<input type="checkbox"/> Acquisition	<input type="checkbox"/> Sans travaux	<input type="checkbox"/> Avec travaux
	<input type="checkbox"/> Renouvellement & Ajout de composant		

DESIGNATION DU PROGRAMME	3 rue du Clos des Aiges	21	AHUY	5 logts	Date de mise en gestion 15/11/2019
--------------------------	-------------------------	----	------	---------	---------------------------------------

Remboursement Retenue Garantie	<input type="checkbox"/>
Conduite d'opération comptabilisée	<input checked="" type="checkbox"/>
LASM définitive comptabilisée	<input type="checkbox"/>

Coût de l'opération	Prévisions	Montants définitifs	Ecart	%
Terrain				
Bâtiment/travaux	601 988,00 €	625 704,00 €		
Frais de notaire				
Equipements spécifiques				
	601 988,00 €	625 704,00 €	23 716,00 €	3,94%
Financement				
Emprunts	405 962,00 €	385 138,00 €	-20 824,00 €	-5,13%
Subventions	56 026,00 €	58 376,00 €	2 350,00 €	4,19%
Fonds propres	140 000,00 €	182 190,00 €	42 190,00 €	
	601 988,00 €	625 704,00 €	23 716,00 €	3,94%

Utilisation de Fonds Propres	à hauteur de :	182 190,00 €
%	du coût de l'opération	29,12%

Justification de l'écart : Acquisition en VEFA de 5 logements dans le troisième immeuble de l'opération "Coeur de Nature" Afin que l'opération soit équilibrée sur la durée du prêt (40 ans), le niveau des fonds propres et le montant de l'emprunt ont été optimisés.

Le Conseil d'administration,

- Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article R 423-12 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'instruction budgétaire et comptable M31

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- de valider la clôture financière du programme d'investissement présenté ci-avant,
- d'affecter le montant de 182 190,00 € au crédit du compte 1067 « Réserves : excédents d'exploitation affectés à l'investissement » par le débit du compte 110 « Report à nouveau, solde créditeur ».

3.5.6. Clôture d'opération programme d'investissement n°1230-1231

La clôture du programme n° 1230-1231 relative à la construction de 12 logements et une unité de dialyse médicalisée situés à BEAUNE, au 43-45 avenue de l'Aigue, peut être réalisée et arrêtée selon le détail ci-après.

Une utilisation de fonds propres à hauteur de 482 473,00 € est constatée.

CLOTURE DE PROGRAMME D'INVESTISSEMENT 1230-1231					
EN DATE DU : 27/04/2023					
TYPE D'OPERATION	<input checked="" type="checkbox"/> Construction	<input type="checkbox"/> Sur sol propre	<input checked="" type="checkbox"/> Sur sol d'autrui		
	<input type="checkbox"/> Achat en VEFA				
	<input type="checkbox"/> Acquisition	<input type="checkbox"/> Sans travaux	<input type="checkbox"/> Avec travaux		
	<input type="checkbox"/> Renouvellement & Ajout de composant				
DESIGNATION DU PROGRAMME	43-45 avenue de l'Aigue	21	BEAUNE	13 logts	
				Date de mise en gestion 28/05/2021	
Remboursement Retenue Garantie	<input type="checkbox"/>				
Conduite d'opération comptabilisée	<input checked="" type="checkbox"/>				
LASM définitive comptabilisée	<input checked="" type="checkbox"/>				
Coût de l'opération	Prévisions	Montants définitifs		Ecart	%
Terrain					
Bâtiment/travaux	2 708 395,00 €	2 645 860,00 €			
Frais de notaire					
Equipements spécifiques					
	2 708 395,00 €	2 645 860,00 €		-62 535,00 €	-2,31%
Financement					
Emprunts	1 970 027,00 €	2 105 251,00 €		135 224,00 €	6,86%
Subventions	51 304,00 €	58 137,00 €		6 833,00 €	13,32%
Fonds propres	687 064,00 €	482 472,00 €		-204 592,00 €	
	2 708 395,00 €	2 645 860,00 €		-62 535,00 €	-2,31%
Utilisation de Fonds Propres	à hauteur de :	482 472,00 €			
%	du coût de l'opération	18,23%			
Justification de l'écart :	Construction d'une unité de dialyse médicalisée pour la SAS HOSPITALIA et la construction de 12 logements locatifs. Afin que l'opération soit équilibrée sur la durée du prêt (40 ans), le niveau des fonds propres et le montant de l'emprunt ont été optimisés.				

Le Conseil d'administration,

- Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article R 423-12 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'instruction budgétaire et comptable M31

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- de valider la clôture financière du programme d'investissement présenté ci-avant,
- d'affecter le montant de 482 473,00 € au crédit du compte 1067 « Réserves : excédents d'exploitation affectés à l'investissement » par le débit du compte 110 « Report à nouveau, solde créditeur ».

4. GESTION LOCATIVE ET PATRIMONIALE DES HABITATIONS

4.1 Validation du Plan de Concertation Locative 2023 - 2027

Instauré par la Loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, le Plan de Concertation Locative définit les modalités pratiques de la concertation et instaure un ou plusieurs Conseils de Concertation Locative.

Le Plan de Concertation Locative a été négocié avec les représentants des associations de locataires, conformément aux dispositions légales.

Il fait suite à l'élection des représentants des locataires qui s'est tenue le 30 novembre 2022 et s'inscrit dans la continuité des précédents Plans de Concertation Locative.

La négociation avec les représentants des locataires, le 23 février 2023, a donné lieu aux modifications suivantes :

- Le Plan de Concertation Locative intègre la création de groupes de travail thématiques et définit leur composition et leur fonctionnement. Ils se réuniront entre deux Conseils de Concertation Locative, afin d'échanger plus régulièrement ou d'approfondir certaines thématiques ou de débattre sur des sujets particuliers, voire prioritaires, pouvant concerner tout ou partie du patrimoine d'Orvitis.
- Le montant annuel alloué par logement, qui permet de déterminer les moyens financiers octroyés aux associations en fonction de leur résultat aux dernières élections des représentants des locataires, est porté à 2,50 euros.
- Un tableau de la répartition des moyens financiers entre les associations de locataires qui tient compte de leur résultat à la dernière élection des représentants des locataires, est joint en annexe.

Les 5 associations partenaires du Plan de Concertation Locative, la CNL 21, l'UFC Que Choisir, l'UDCSF 21, l'AFOC 21, ainsi que la CLCV-UD 21, ont été destinataires du projet de Plan de Concertation Locative, afin qu'elles valident la version amendée.

Le Conseil d'administration,

- Vu les articles 42, 44 bis, 44 ter, 44 quater et suivants de la Loi 86-1290 du 23 décembre 1986 modifiée
- Vu la Loi 2000-1208 du 13 décembre 2000
- 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 2009-323 du 25 mars 2009 portant sur la Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion
- Vu la Loi 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté
- Vu la Loi 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 :

- de valider le Plan de Concertation Locative pour les années 2023 - 2027,
- d'autoriser M. le Directeur Général à le signer.

PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE 2023 - 2027

Préambule

Vu les articles 42, 44 bis, 44 ter, 44 quater et suivants, de la Loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière,

Vu la Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains dite loi SRU, modifiant la loi n°86-1290 susvisée, venant consolider les modes de concertation locative dans le logement social,

Vu la Loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté,

Le Plan de Concertation Locative définit les modalités pratiques de la concertation applicable au patrimoine immobilier d'Orvitis et précise le cadre de la concertation avec l'ensemble des associations représentatives des locataires. Il instaure un ou plusieurs conseils de concertation locative.

Le présent Plan de Concertation Locative validé par le Conseil d'Administration le 27 avril 2023, fait suite à l'élection des représentants des locataires qui s'est tenue le 30 novembre 2022.

Il s'inscrit dans la continuité des précédents Plans de Concertation Locative, actualisés depuis la validation du premier plan, le 12 février 2002.

Article 1 - Objet

Le présent Plan de Concertation Locative a notamment pour objet de :

- définir les modalités pratiques de la concertation applicable à l'ensemble du patrimoine immobilier d'Orvitis ;
- énoncer les règles destinées à formaliser les relations locatives locales ;
- instaurer un ou plusieurs Conseils de Concertation Locative et en établir la composition, les compétences et les modalités de fonctionnement ;
- prévoir les moyens matériels attribués aux représentants des locataires pour exercer leurs fonctions dans le cadre du Conseil de Concertation Locative,
- prévoir les moyens financiers pour soutenir les actions des associations qui participent à la concertation locative.

Les principes adoptés : la concertation se définit par la volonté commune des représentants des associations qui participent à la concertation locative et des représentants d'Orvitis, de prendre en compte des sujets transversaux (tels que la qualité de service, ou le développement durable...), de permettre des prises de décision au niveau d'Orvitis, de favoriser une diffusion d'informations générales (projets, réglementation ...).

Article 2 - Partenaires

Conformément aux dispositions de l'article 44 bis de la loi du 23 décembre 1986 modifiée, le Plan de Concertation Locative couvrant l'ensemble du patrimoine d'Orvitis, a été élaboré et négocié dans le cadre d'échanges associant :

- les représentants d'Orvitis ;
- les associations de locataires présentes dans le patrimoine d'Orvitis, affiliées à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation, au Conseil national de l'habitat ou au Conseil national de la consommation ;
- les représentants des associations de locataires ayant obtenu 10 % des suffrages exprimés aux dernières élections ;
- les administrateurs élus représentants des locataires siégeant au sein du Conseil d'Administration d'Orvitis.

Article 3 - Thèmes de la concertation locative

Conformément aux dispositions légales, la concertation locative porte sur les thèmes suivants :

3.1 Aspects de la gestion de l'immeuble ou des ensembles immobiliers

- Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) : participation à la mise à jour et au suivi du PSP.
- Présentation du plan de vente de logements aux locataires et bilan des ventes.
- Gros entretien et grosses réparations.
- Entretien et maintenance.
- Charges locatives.

3.2 Projets d'amélioration ou de construction-démolition et de construction

- La programmation des aides à la pierre.
- Les travaux.
- Les impacts des travaux sur les loyers et les charges.
- Les modalités de réalisation des travaux.
- Démolitions : présentation des projets de démolition - procédure de relogement et points de situation sur l'avancement de la procédure.

3.3 Les mesures touchant aux conditions d'habitat et au cadre de vie des habitants

- Accueil et services aux locataires.
- Voisinage, sécurité et tranquillité.
- Impayés de loyers et prévention des expulsions.
- Environnement.
- Projets associatifs.
- Information sur le Supplément de Loyer de Solidarité.

3.4 Volets de la Convention d'Utilité Sociale faisant l'objet d'une concertation avec les locataires

- Cahier des charges de gestion sociale.
- Etat du service rendu aux locataires.
- Engagements pris par Orvitis en faveur d'une concertation avec les locataires, notamment en termes de politique sociale et environnementale, indiqués dans la Convention d'Utilité Sociale.

Il est ici précisé que les dossiers individuels ne relèvent pas de la concertation locative menée lors des Conseils de Concertation Locative.

Sont exclues également les problématiques qui relèvent de la compétence exclusive des organes délibératifs d'Orvitis (Conseil d'Administration, Bureau, CALEOL...).

Article 4 - Rôle et composition du Conseil de Concertation Locative

Il est instauré au sein d'Orvitis un Conseil de Concertation Locative, instance de dialogue, de consultation et de proposition entre Orvitis et les associations de locataires représentatives au sens de la loi et signataires du Plan de Concertation Locative.

4.1 Rôle du Conseil de Concertation Locative

Conformément à l'article 44ter de la loi du 23 décembre 1986 modifiée, le Conseil de Concertation Locative est consulté sur les différents aspects de la gestion de l'immeuble ou des ensembles immobiliers concernés, sur les projets d'amélioration ou de construction-démolition et plus généralement sur toutes mesures touchant aux conditions d'habitat et au cadre de vie des habitants des ensembles concernés.

Les thématiques énumérées ci-dessus seront traitées lors du Conseil de Concertation Locative.

Les membres du Conseil de Concertation Locative s'accordent sur des conclusions générales quant aux thématiques abordées. Les parties s'engagent à rechercher un consensus par la négociation permettant de concilier les intérêts d'Orvitis et des locataires.

Le Conseil de Concertation Locative est le garant du respect et de l'application du Plan de Concertation Locative. A ce titre, il procède à son suivi et à son évolution, à partir des conclusions des séances du Conseil de Concertation Locative.

A l'issue des quatre années correspondant à la durée du Plan, il établit un bilan de la concertation au regard de l'application du Plan.

4.2 Composition du Conseil de Concertation Locative

Conformément aux articles 44, et 44 ter de la loi du 23 décembre 1986 modifiée, le Conseil de Concertation Locative est composé :

- de représentants d'Orvitis ;
 - de trois représentants des locataires au plus, désignés par association, dont un administrateur élu représentant des locataires, pour les associations ayant obtenu un/des siège(s) au sein du Conseil d'Administration lors des élections des représentants des locataires.
- Leur désignation, par les associations, a lieu par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Les membres du Conseil de Concertation Locative peuvent être assistés, dans les conditions fixées par le Plan de Concertation Locative, de toute personne dont la compétence est jugée utile. Dans ce cas, ils en informent le secrétariat du Conseil de Concertation Locative par avance (Direction Clientèle).

Chaque réunion du Conseil de Concertation Locative est présidée par le Directeur Général d'Orvitis.

Le Conseil de Concertation Locative n'est pas un organe de décision. Le Conseil d'Administration d'Orvitis, dans lequel sont présents des représentants de locataires, reste le seul compétent pour prendre des décisions.

Article 5 - Fonctionnement du Conseil de Concertation Locative

5.1 Lieu et fréquence des réunions

Le Conseil de Concertation Locative se réunit sur convocation, au moins deux fois par an, au siège social d'Orvitis, situé à DIJON, 17 Boulevard Voltaire.

Le cas échéant, il peut être organisé un Conseil de Concertation Locative en visio-conférence, depuis une agence de proximité ou via une connexion Internet sécurisée.

5.2 Ordre du jour

L'ordre du jour est proposé par la Direction Générale d'Orvitis. Il est adressé aux membres du Conseil de Concertation Locative au moins un mois avant la réunion.

Les représentants des locataires ont quinze jours pour envoyer des propositions de modification de cet ordre du jour.

5.3 Compte-rendu

Un compte-rendu sera établi par Orvitis à l'issue de chaque réunion. Celui-ci mettra en évidence les différents points portés à l'ordre du jour, avec les conclusions de manière synthétique et les éventuelles propositions sur les sujets abordés.

Il sera diffusé à l'ensemble des participants dans les meilleurs délais, et au plus tard un mois après la réunion.

Les participants disposent d'un délai de quinze jours pour proposer des modifications éventuelles. Passé ce délai, le compte-rendu définitif est diffusé aux participants ainsi qu'à tous les administrateurs locataires.

Article 6 – Groupes de travail thématiques

Dans un souci d'amélioration de la relation client et des rapports locatifs, Orvitis et les associations de locataires ont souhaité renforcer la concertation locative, par la création de groupes de travail thématiques, qui se réuniront entre deux Conseils de Concertation Locative, afin d'échanger plus régulièrement ou d'approfondir certaines thématiques ou de débattre sur des sujets particuliers voire prioritaires, pouvant concerner tout ou partie du patrimoine d'Orvitis.

6.1 Composition des groupes de travail thématiques

Les groupes de travail thématiques seront composés :

- de représentants d'Orvitis ;
- de membres du Conseil de Concertation Locative, volontaires pour participer aux groupes, en fonction des thématiques ou des sujets travaillés ;
- d'administrateurs élus représentant des locataires ;
- le cas échéant, de locataires relais ou de toute personne dont la compétence sera jugée utile.

6.2 Fonctionnement des groupes de travail thématiques

Les groupes de travail ont pour objectifs :

- d'approfondir les échanges et les débats engagés lors des Conseils de Concertation Locative, sur une thématique précise ou un sujet particulier ;
- ou d'engager une réflexion.

La fréquence des réunions sera déterminée et programmée par Orvitis, en fonction des objectifs recherchés, en lien avec chaque groupe de travail constitué.

Le secrétariat des groupes de travail thématiques sera assuré par la Direction Clientèle, au même titre que pour le Conseil de Concertation Locative.

Le Conseil de Concertation Locative sera tenu informé des échanges, des débats et de l'avancement des travaux des groupes de travail thématiques, dont il validera les propositions.

Article 7 - Moyens matériels et financiers

7.1 Moyens matériels

► Mise à disposition de locaux :

Orvitis peut mettre à disposition des associations, un local, à titre gracieux (liste des locaux mis à disposition en annexe 1).

Les associations de locataires siégeant au Conseil de Concertation Locative peuvent ainsi utiliser autant de fois que nécessaire le local mis à disposition.

Les modalités précises de mise à disposition du local sont déterminées par voie de convention, à la demande des associations, pendant la durée du Plan de Concertation Locative.

Les loyers de ce local, ainsi que les dépenses de chauffage, d'eau, d'électricité sont pris en charge par Orvitis, à l'exception des frais de téléphone, et des dépenses de maintenance relatives aux matériels et au local.

Le local sera équipé de chauffage, de prises téléphoniques, de prises électriques et de WC si cette installation est possible techniquement.

Le mobilier suivant sera fourni par Orvitis :

- un bureau
- trois chaises pour l'ensemble des associations ;
- un meuble classeur avec fermeture à clé, par association.

Une boîte aux lettres sera mise en place, commune ou pas aux associations présentes sur le site, selon le cas.

► L'accès aux halls des immeubles en fonction des besoins des associations :

Afin de faciliter l'accès aux halls des immeubles selon les besoins des associations (distribution d'informations, affichage, ...) Orvitis met à disposition de chaque association, pour la durée du Plan de Concertation Locative, un jeu de badges et de clés d'accès par agence (soit 4 par association) contre signature d'un récépissé au siège social d'Orvitis (Direction Clientèle). Les agences d'Orvitis ont en charge le bon fonctionnement des badges et procèdent à la mise à jour des jeux de badges et de clés, à la demande des associations.

En cas de perte, un montant de 18,70 euros par badge et de 6 euros par clé sera facturé à l'association.

► Le secrétariat du Conseil de Concertation Locative :

Le secrétariat du Conseil de Concertation Locative est assuré par Orvitis (Direction Clientèle), qui s'engage à rédiger et diffuser le compte-rendu aux membres du Conseil de Concertation Locative et informer les locataires des avancées du Plan de Concertation locative, via différents canaux de communication (site Internet, campagnes e-mails ou SMS,...)

7.2 Moyens financiers

► Montant annuel

Afin de soutenir les actions des associations qui participent à la concertation locative, des moyens financiers égaux à **2,50 € par logement et par an**, sont attribués et répartis entre les associations de locataires en fonction de leur résultat aux dernières élections des représentants des locataires.

Les associations n'ayant pas présenté de candidats aux élections des représentants des locataires, mais répondant aux autres conditions (affiliation à une organisation nationale et présence sur le patrimoine d'Orvitis) ne bénéficient pas de cette contribution financière prévue par l'article 44 bis de la Loi du 23 décembre 1986 modifiée.

Le montant attribué par logement annuellement, est indexé sur le pourcentage de révision des loyers pratiqués, validé chaque année par le Conseil d'Administration d'Orvitis.

Le nombre de logements gérés au 31 décembre est actualisé chaque année.

Sont exclues les habitations dont la relocation est gelée (projet de démolition, restructuration...) et celles vacantes.

Les moyens financiers ne sont affectés qu'aux dépenses liées à la concertation locative ou au lien social et permettant à chaque association d'assumer son rôle de relais auprès de l'ensemble des locataires.

Par conséquent, les actions à caractère privé sont exclues.

Les moyens financiers alloués aux associations suite à la dernière élection des représentants des locataires, du 30 novembre 2022, se répartissent comme suit (moyens financiers 2023 en annexe 2) :

Association	Répartition (en %) des voix élection du 30/11/2022
UFC QUE CHOISIR	39,53%
CNL 21	31,89%
AFOC 21	17,57%
CSF 21	11,01%
Total	100,00%

a/ Le remboursement des frais de déplacement

Les membres du Conseil de Concertation Locative dont la commune de résidence se situe en dehors de la métropole dijonnaise, se voient rembourser leurs frais de transport pour leur participation aux réunions ; par véhicule, frais kilométriques en conformité avec la législation fiscale gouvernementale (décret n°2000-928 du 22 septembre 2000).

Les frais de transport collectif (bus, train, TRAM,) sont remboursés sur présentation du titre de transport.

b/ L'indemnisation forfaitaire des administrateurs élus représentants des locataires pour les réunions se déroulant avant 17 heures.

L'indemnité de participation aux réunions du Conseil de Concertation Locative sera identique à celle versée aux administrateurs, conformément aux dispositions des articles L.423-13 et R.421-10 du Code de la construction et de l'habitation et de l'arrêté du 28 avril 1998.

c/ L'indemnisation de la perte de salaire pour les participants au Conseil de Concertation Locative pour les réunions se déroulant avant 17 heures.

La perte de salaire occasionnée par la présence aux réunions du Conseil de Concertation Locative est prise en charge par Orvitis conformément aux dispositions des articles L.423-13 et R.421-10 du Code de la construction et de l'habitation et de l'arrêté du 28 avril 1998, sur la base du taux horaire en vigueur, dans la limite de 8 heures par jour et sur présentation d'un justificatif de l'employeur.

d/ Formation

Les membres du Conseil de Concertation Locative peuvent bénéficier des formations internes à Orvitis et correspondant à leurs missions exercées dans le cadre du Conseil de Concertation Locative.

Les frais relatifs à la formation externe sont inclus dans le budget alloué par logement géré.

Les associations seront appelées à exprimer leurs besoins avant la dernière réunion du Conseil de Concertation Locative de l'année précédant la dispense de la/des formation(s) souhaitée(s).

e/ Bénévolat

Les membres du Conseil de Concertation Locative ainsi que toute personne y participant, exercent leurs fonctions à titre bénévole.

► Modalités de versement

Pour permettre aux associations d'assurer leurs missions sur le terrain, 50% de la contribution financière est versée au mois de mars de chaque année N.

Les justificatifs des dépenses du 1er semestre de l'année en cours doivent impérativement être fournis par les associations au plus tard **le 30 juin de l'année N.**

La seconde partie de la contribution financière (égale à 50%) est versée au mois de septembre de chaque année N, **sous réserve de la production des justificatifs du 1er semestre de l'année N.**

Les justificatifs des dépenses du second semestre de l'année N doivent être fournis par les associations au plus tard au mois de janvier de l'année N+1.

Les dépenses excédant le montant de la contribution financière annuelle ne sont pas prises en charge par Orvitis.

Lorsque les contributions financières annuelles ne sont pas justifiées (partiellement justifiées ou non justifiées), elles donnent lieu à une régularisation lors du premier versement de la contribution financière **de l'année N+1.**

Les dépenses sont considérées comme éligibles, dès lors qu'elles correspondent à des factures liées au suivi global d'une action, ainsi qu'à des frais de fonctionnement. Elles doivent refléter l'ensemble de la mobilisation d'une association dans une action.

Les associations doivent transmettre leur relevé d'identité bancaire et signaler par courrier toutes modifications de leurs coordonnées bancaires.

► Usage des moyens et modalités de suivi de cet usage

L'usage des moyens financiers doit être précisé selon qu'il s'agit :

- d'actions participant à la concertation locative de manière directe ou indirecte ou
 - de frais de fonctionnement,
- engagés par les associations.

Les projets d'actions sont présentés lors du premier Conseil de Concertation Locative de l'année en cours.

► Bilan annuel de l'utilisation des moyens

Un bilan annuel de l'utilisation des moyens est élaboré par chacune des associations bénéficiaires et adressé à Orvitis avant le 31 janvier de l'année N+1.

Le bilan synthétique doit contenir les éléments les plus pertinents des actions menées et être adapté au suivi des actions.

Il peut s'agir de fiches déclinées par action comprenant :

- une définition de l'action,
- le ou les objectif(s) de l'action,
- les productions concrètes (plan d'action),
- les modalités d'associations des locataires,
- les partenariats mobilisés,
- un bilan quantitatif et qualitatif (les enseignements globaux de l'action),
- les points forts et éléments à améliorer.

Afin de progresser ensemble et d'ajuster les plans d'actions et les objectifs, un échange collectif sur les bilans des actions qui participent à la concertation locative, est inscrit à l'ordre du jour du premier Conseil de Concertation Locative de l'année N+1, puis présenté à la séance du Conseil d'Administration la plus proche.

Article 8 - Application du Plan de Concertation Locative

8.1 Durée

La durée du présent Plan de Concertation Locative est de quatre (4) ans, sauf si une association en fait la demande contraire.

8.2 Bilan / Evaluation

Le Plan de Concertation Locative est évalué annuellement par le Conseil de Concertation Locative.

Ce bilan annuel contient notamment :

- le bilan annuel synthétique par association des actions menées dans le cadre du Plan de Concertation Locative et les ajustements à mettre en œuvre ;
- les dates et objets des réunions du Conseil de Concertation Locative ;
- les décisions et avis pris par le Conseil de Concertation Locative ;
- la consommation et l'usage des moyens financiers mis à disposition des associations.

8.3 Actualisation

Au terme de la période de validité du Plan de Concertation Locative, un bilan global de la concertation intégrant les enseignements globaux et de chaque action est établi par le Conseil de Concertation Locative qui précède l'élection des représentants des locataires, dans l'objectif de faire des propositions pour l'actualisation ou la refonte complète du plan.

Suite à l'élection des représentants des locataires, les partenaires du Plan de Concertation Locative (définis par l'article 44 bis de la loi du 23 décembre 1986 modifiée), se réuniront pour négocier le Plan de Concertation Locative conclu pour une nouvelle période de quatre (4) ans.

8.4 Diffusion du Plan de Concertation Locative

Le Plan de Concertation Locative est consultable par les locataires et les partenaires, sur le site internet d'Orvitis : www.orvitis.fr.

Article 9 - Validation du Plan de Concertation Locative

Le présent Plan de Concertation Locative a fait l'objet d'un accord entre les parties sur son contenu. Il a été validé par le Conseil d'Administration d'Orvitis réuni en séance le 27 avril 2023.

Fait à Dijon, le

Pour Monsieur Yves GROSPRETRE
Président de la CNL 21

Pour Madame Odette MAIREY
Présidente de l'UFC Que Choisir
Monsieur Pierre GUILLE
Vice-Président de l'UFC Que Choisir

Monsieur Hassan DJAMA IDLEH
Président de l'UDCSF 21

Monsieur Christian MULLER
Président de l'AFOC 21

Monsieur David DEMEY
Président de la CLCV-UD21

Monsieur Christophe BERION
Directeur Général d'Orvitis

Monsieur François-Xavier DUGOURD
Président d'Orvitis

Annexe 1

Liste des locaux mis à disposition des associations à la date de signature du Plan de Concertation Locative

Référence du local	Adresse	Localité
00083-00005-00070-00118	31 rue Diderot	MONTBARD

Annexe 2

Moyens financiers alloués aux associations, calculés pour l'année 2023, selon la répartition des % des voix par association, suite à la dernière élection des représentants des locataires du 30/11/2022

Association	Répartition (en %) des voix élection du 30/11/2022	Moyens financiers calculés pour l'année 2023 (2,50 € / logement pour 12 047 logements)
UFC QUE CHOISIR	39,53%	11 905,45 €
CNL 21	31,89%	9 604,47 €
AFOC 21	17,57%	5 291,64 €
CSF 21	11,01%	3 315,94 €
Total	100,00%	30 117,50 €

4.2 BEAUNE 42 route de Chorey : convention de partenariat entre Orvitis et l'association « Les Primevères » pour la gestion des logements-foyer

Du fait du vieillissement de la population, Orvitis développe depuis quelques années une politique sociale axée sur la prévention et le maintien à domicile des personnes âgées. Celle-ci repose sur une approche globale des besoins des séniors en matière de logement et de lien social, et s'appuie sur un partenariat avec les acteurs locaux.

Orvitis, pour qui l'adaptation des logements au vieillissement est devenue un enjeu majeur, construit actuellement un ensemble immobilier composé de 15 logements, situé à BEAUNE, au 42 route de Chorey.

Ce programme jouxte la résidence autonomie « Les Primevères », gérée par l'Association pour la gestion des logements-foyer de Beaune, dénommée Association « Les Primevères ».

Cette association offre de nombreux services d'aide et d'accompagnement à domicile.

L'accès aux services est l'une des conditions du maintien des personnes âgées dans leur logement. Orvitis et l'Association « Les Primevères » ont ainsi décidé de collaborer ensemble pour créer un habitat destiné prioritairement aux personnes âgées de plus de 60 ans ou en situation de handicap (sans condition d'âge).

Le 30 juillet 2021, l'Association « Les Primevères » a obtenu l'agrément pour les activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale. Orvitis propose de lui confier, au moyen de la signature d'une convention de partenariat, la location et la gestion des 15 logements actuellement en construction, sous la forme de baux d'observation, en vue de confier ces logements en sous location.

Les conditions d'attribution de ces logements seront précisées dans la convention de partenariat qui sera conclue avec l'Association « Les Primevères ». L'Association devra attribuer ces logements à des personnes physiques, dont les ressources n'excèdent pas les plafonds de fixés à l'article R 441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, et respecter les engagements liés à la convention APL qui sera signée.

En outre, la convention de partenariat définira les engagements réciproques des parties, en termes d'entretien courant des logements, de maintenance des équipements, d'entretien des parties communes intérieures et des espaces extérieurs.

Sa durée s'appuiera sur les conditions de durée et de renouvellement de l'agrément pour les activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale accordée à l'Association « Les Primevères ».

Les contrats de location seront établis au nom de l'Association, sous la forme juridique de baux dits d'observation, en vue d'effectuer de la sous-location, sans possibilité de glissement de bail.

Le Conseil d'administration,

- 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 2009-323 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 dite Loi ELAN
- Vu l'article L 421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article L 365-4 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article R 365-1-3° 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 l'article R 441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'arrêté préfectoral n° 1051 portant agrément pour les activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale de l'association pour la gestion des logements-foyer de Beaune, au titre de l'article L 365-4 du Code de la Construction et de l'Habitation

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- d'émettre un avis favorable à la location des 15 logements situés à BEAUNE, au 42 route de Chorey, à l'Association pour la gestion des logements-foyer de Beaune ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à :
 - signer la convention de partenariat définissant les conditions suivant lesquelles Orvitis confie la location et la gestion de l'ensemble immobilier à l'Association pour la gestion des logements-foyer de Beaune ;
 - signer les baux d'observation avec l'association en vue d'une sous-location, en priorité à des personnes âgées de plus de 60 ans ou en situation de handicap (sans condition d'âge).

4.3 SOIRANS, 4 rue de Fouffrans : vente d'un pavillon locatif de type III

Orvitis envisage de procéder à la vente d'un pavillon de type III situé à SOIRANS, au 4 Rue de Fouffrans, au profit du locataire occupant.

Cette vente intervient dans le cadre de la politique de vente 2023 votée par délibération du Conseil d'Administration en date du 20 décembre 2022.

FICHE TECHNIQUE	Logement n°2
Le logement	Type III de 74 m ²
Année de mise en service	2002
Type de construction	Pavillon mitoyen d'un côté comprenant : entrée avec cellier, séjour, cuisine, WC à l'étage : dégagement donnant sur deux chambres, salle de bains et un placard. Garage et Jardin.
Travaux déjà réalisés	Isolation combles
Terrain	Parcelle AA n° 267 d'une surface d'environ 188m ²
Statut du logement	Occupé
Prix de vente proposé	119 900€
Avis de la Mairie	Favorable
Observations	Vente à l'initiative d'Orvitis

Le Conseil d'administration,

- 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 2009-323 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 les articles L 443-7 à L 443-15 du Code de la Construction et de l'Habitation
- 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 l'avis favorable de la commune de SOIRANS en date du 20 mars 2023
- Vu la délibération du Conseil d'Administration d'Orvitis du 20 décembre 2022 définissant la politique de vente de l'année 2023.

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- d'autoriser la vente du pavillon sis 4 rue de Fouffrans à SOIRANS, sur la parcelle cadastrée AA n°267, d'une surface de 188 m² environ à diviser ;
- de fixer le prix de vente du pavillon à 119 900€, hors frais de notaire ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à signer les compromis et actes de vente ainsi que toutes pièces relatives à cette affaire.



5. OPERATIONS FONCIERES ET PATRIMONIALES

5.1 PERRIGNY-LES-DIJON, AFUA « Les Charmes du Petit Bois » : vente d'un lot

Orvitis est propriétaire du lot n°712, d'une superficie de 3 051 m², situé dans le périmètre de l'AFUA « Les Charmes du Petit Bois » à PERRIGNY-LES-DIJON, cadastré section BA n°268.

La SARL BODEV s'est portée acquéreur de ce lot, en vue de construire des immeubles de logements. Le prix de vente proposé est de 600 000 € TTC.

Cette vente est conditionnée notamment par :

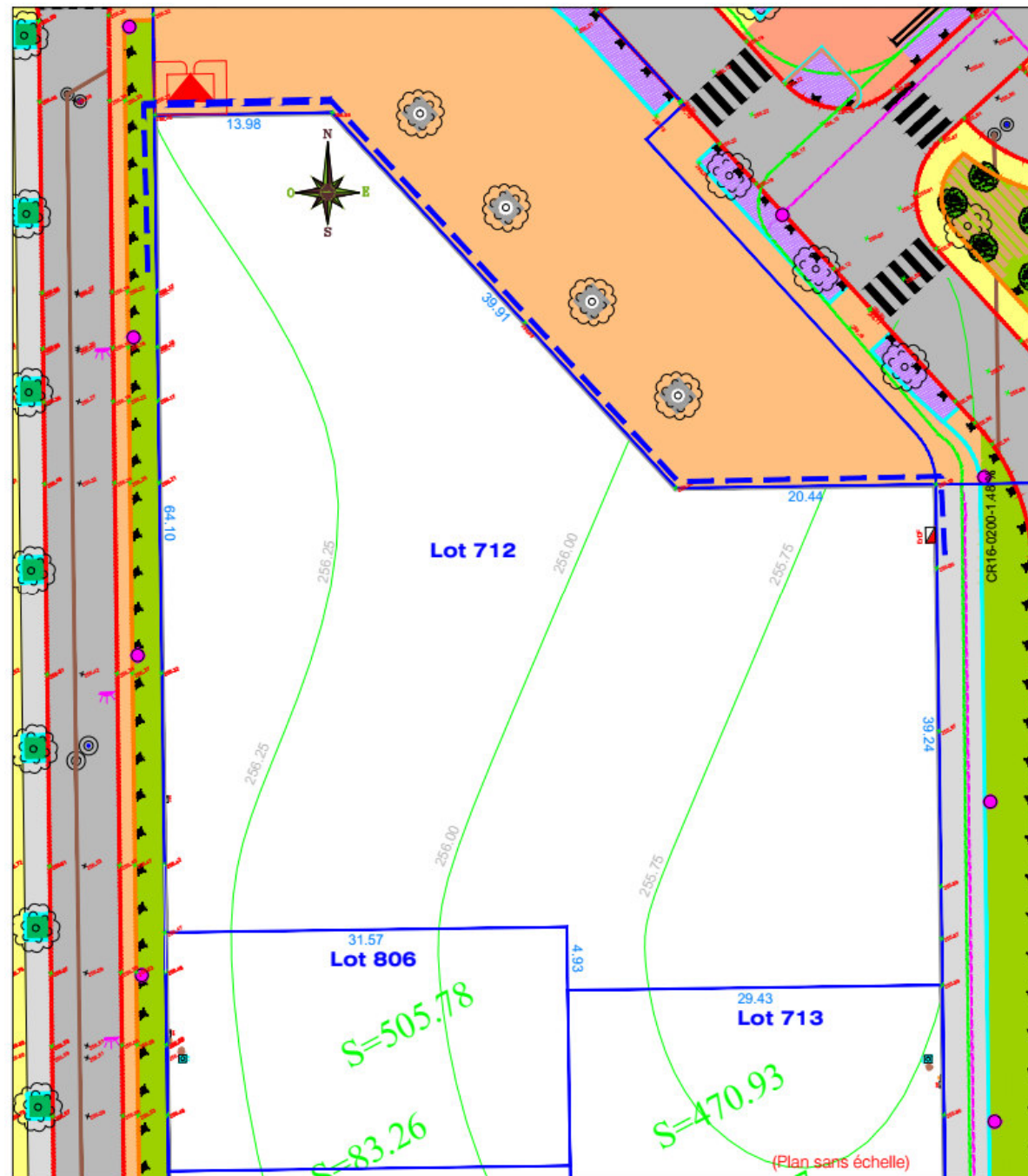
- l'acquisition par la SARL BODEV, avec faculté de substitution,
- l'obtention d'un permis de construire définitif pour la construction d'immeubles de logements, pour une surface de plancher minimum de 3 200 m².

Le Conseil d'administration,

- 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 la vente du lot n°712, d'une superficie de 3 051 m², situé dans le périmètre de l'AFUA « Les Charmes du Petit Bois » à PERRIGNY-LES-DIJON, cadastré section BA n°268, à la SARL BODEV, aux conditions énoncées ci-dessus ;
- de fixer le prix de vente à 600 000 € TTC ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à signer les actes à intervenir, ainsi que tous documents relatifs à cette affaire.



JANVIER 2023

La cotation périmétrique du lot est issue du plan de division provisoire réalisé par le Géomètre Expert DPLG de l'opération.

LEGENDE

- Entrée charretière interdite
- Aggloméré de fond de trottoir
- Position préférentielle des candélabres
- Emplacement Coffret ENECIS
- Bordure T2 basse terrain naturel
- Cotation bordage
- Borne OGE (Présente sur le terrain)
- Clou d'arpentage

* Emplacement et altimétrie projet susceptibles d'être adaptés en cours de travaux.

* La localisation réelle des ouvrages devra être vérifiée par l'acquéreur sur le terrain après travaux d'aménagement.

* Les cotes altimétriques indiquées peuvent varier avec une tolérance de + ou - 10 cm.

ATTENTION

- * Les agglos implantés en fond de trottoir sur le domaine privé servent à indiquer le niveau altimétrique des aménagements de voirie finis. Ils peuvent être utilisés pour la clôture après avoir été adaptés et renforcés par des raidisseurs nécessaires suivant la nature du sol et les caractéristiques de la clôture.
- * Le seuil de l'entrée charretière devra impérativement respecter le niveau altimétrique des agglos posés en limite de lot.
- * En complément du PLUI de Perrigny les Dijon se reporter aux :
 - prescriptions d'urbanisme
 - et cahier des charges.

L'extrait de lot a été réalisé d'après l'assemblage des éléments transmis par les divers intervenants de l'opération. Toutes informations relative à un élément situé en dehors du lot objet du présent extrait ne saurait engager ni l'aménageur ni le vendeur.

Commune de
Perrigny les Dijon
AFUA
"Les charmes du petit bois"

Lot 712

25 Avenue Jean Truffein
1-3-5 Place du Pin Ponderosa
14 Rue des Résédas

SECTION BA 268 - 3051 m²

Situation du lot
(Plan sans échelle)



LEGENDE

- Projet limite lot
- Limite lot
- 939 Numéro de lot
- 907 m² Surface graphique

Propriétaires

- AFUA
- SCI du Petit Bois Jean-Claude BOURGEOT
- BOURGEOT Michel
- BOURGEOT Bernard
- Indivision JACQUIN DE MARGERIE
- SCI Les Charmes du Petit Bois chez BOURGOGNE HABITAT
- ORVITIS
- BOURGEOT Eric
- WERNER Estelle née BOURGEOT
- BOURGEOT Audrey

PLAN CROQUIS



Commune de
PERRIGNY LES DIJON

Les Charmes du Petit Bois
Tranches 5, 6, 7, 8, 9 et 11



5.2 CLENAY Lotissement « Les Louvières » : vente d'un lot

Orvitis est propriétaire du lot n°15d, d'une superficie est de 4 737 m².situé dans le lotissement « Les Louvières » à CLENAY, cadastré section ZC n°350.

Le promoteur, Carré de l'Habitat, s'est porté acquéreur de ce lot, en vue de construire 5 villas, suivant son concept de construction (rez-de-chaussée + 1 étage).

L'offre d'achat du lot n°15d est fixée à 300 000 € TTC.

Cette acquisition est conditionnée notamment par :

- la signature d'une promesse de vente,
- l'obtention des autorisations administratives purgées de tout recours et retrait,
- l'absence de prescriptions archéologiques,
- la purge des droits de préemption, l'absence de servitudes, d'hypothèques, d'occupation ou de location,
- l'absence de pollution, de fondations spéciales, l'absence de soumission du projet à la loi sur l'eau, de surcoût lié à la réglementation PMR et à la nature des sols,
- la faisabilité avérée du projet au regard des contraintes techniques et de la réglementation relative à l'accessibilité PMR,
- l'obtention d'un prêt pour le financement de l'opération, ou d'une garantie financière d'achèvement.

Le Conseil d'administration,

- 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 la vente du lot n°15d, d'une superficie de 4 737 m², situé dans le lotissement « Les Louvières » à CLENAY, cadastré section ZC n°350, au promoteur Carré de l'Habitat, aux conditions énoncées ci-dessus ;
- de fixer le prix de vente à 300 000 € TTC ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à signer les actes à intervenir, ainsi que tous documents relatifs à cette affaire.

Commune de CLENAY
Lotissement des Louvières

Extrait de lot
LOT N°15d

Lot issu de la subdivision du lot n°15

LEGENDE					
	Chaussée		Réseau d'éclairage		Bande d'implantation de la façade
	Espaces verts		Réseau basse tension		Entrée du lot imposée Stationnement privatif non clos à charge acquéreur
	Trottoir		Réseau gaz		Implantation en limite séparative interdite
	Bordures A2		Réseau télécom		Haie à implanter par l'acquéreur
	Bordures P1		Réseau d'eau potable		Rang de parpaings
	Bornes OGE		Réseau EP gravitaire		Cote altimétrique de référence
	Piquet implanté		Réseau EU gravitaire		Cote altimétrique agglo et terrain



FORMAT : A3



21 avenue Albert Camus
21 000 DIJON
Tel. : 33 (0)3 80 78 95 50



32 le Prelot
25130 VILLERS LE LAC
Tel. : 33 (0)6 26 11 63 80

Adresse : 8 impasse des Coquelicots

Parcelle cadastrale : ZC 350

Surface plancher : 2700 m2

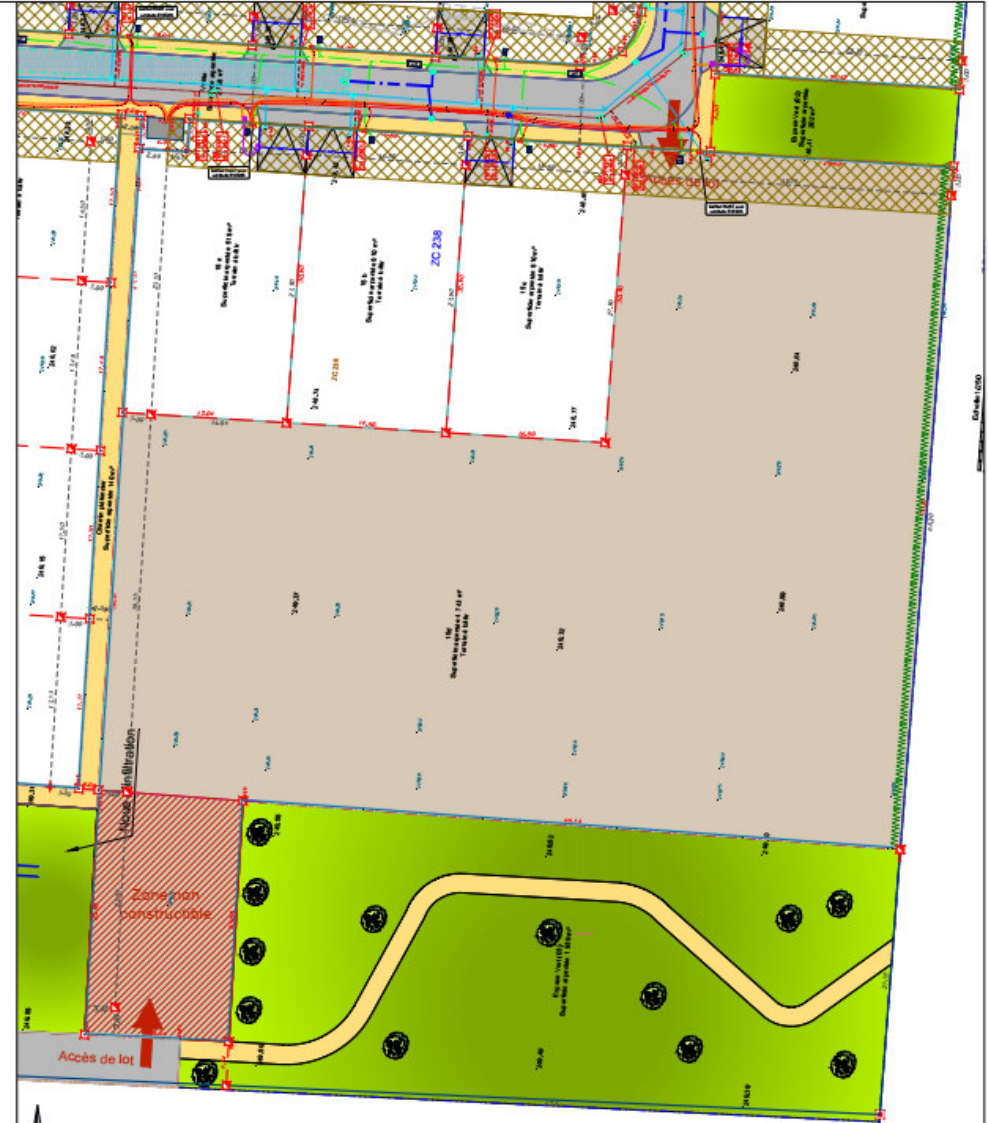
Servitudes : Oui (ENEDIS)

Fond d'ouvrage de gestion des eaux pluviales : 244,89 mNGF

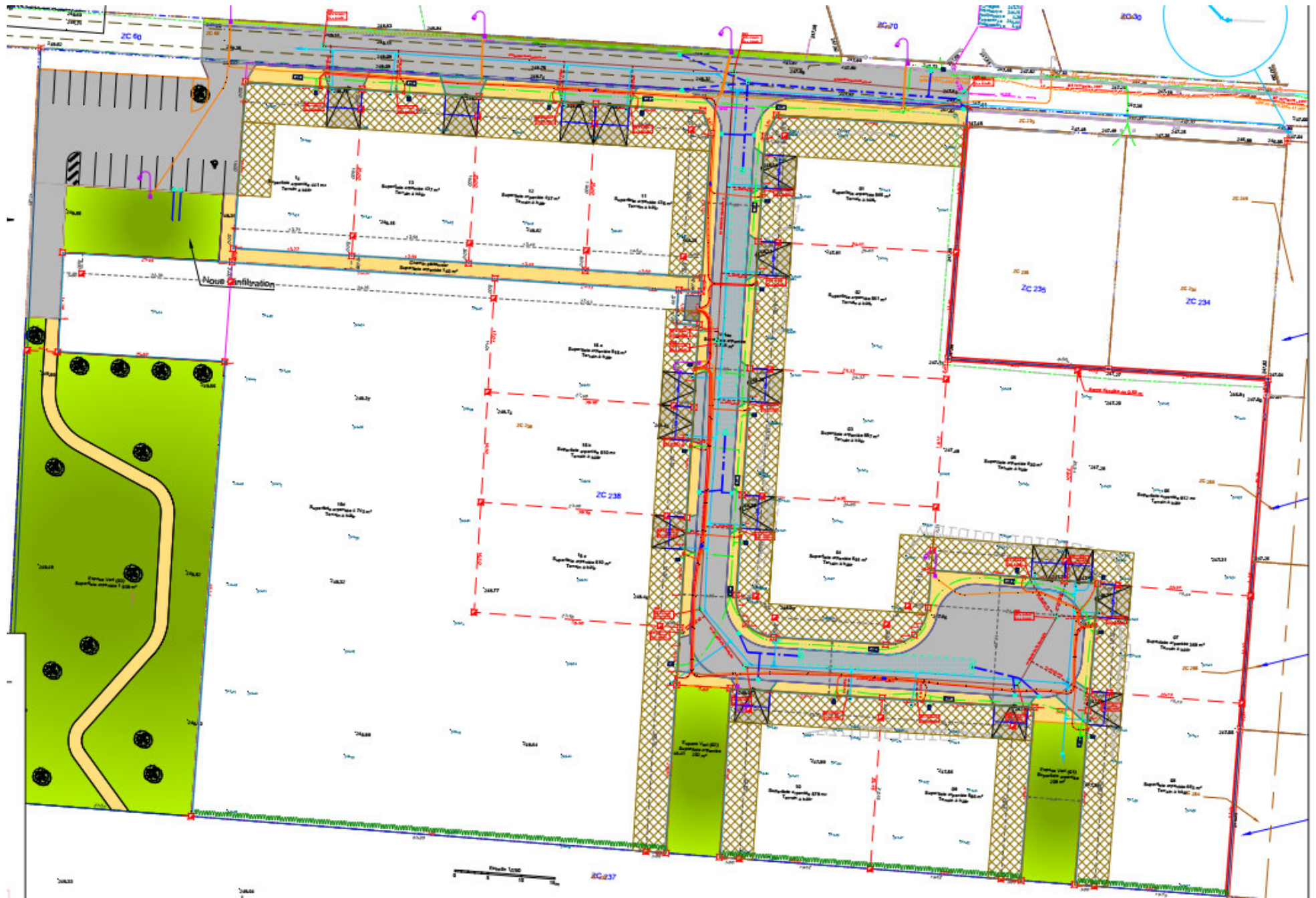
ATTENTION

* Les aggles implantés en fond de trottoir sur le domaine privé servent à indiquer le niveau altimétrique. Ils peuvent être utilisés pour la clôture après avoir été adaptés et renforcés par des raidisseurs nécessaires suivant la nature du sol, et les caractéristiques de la clôture.

Le seuil de l'entrée charnière devra impérativement respecter le niveau altimétrique des agglomères posés en limite de lots



Nombre imposé de logements : 23, dont 10 logements aidés et 2 logements locatifs sociaux



5.3 DIJON 15, 15bis et 15ter boulevard Voltaire : acquisition de 2 lots actuellement loués au profit de l'Etat

Par délibération en date du 16 mars 2023, le Bureau a émis un avis favorable à l'acquisition de 2 lots composés de surfaces de bureaux et de places de stationnement, auprès de la Société Civile Immobilière SERAM, situés 15, 15bis et 15ter boulevard Voltaire à Dijon, dans un immeuble soumis au régime de la copropriété, sur la parcelle cadastrée section BT n°159.

Ces surfaces de bureaux, ainsi que les places de stationnement sont actuellement louées par l'Etat, suivant deux baux administratifs en date des 07 juillet 2009 et 2 juin 2010.

Le locataire actuel a retardé son départ et occupera les locaux jusqu'au mois de février 2024 environ. Il y aura donc une période d'occupation des locaux au moment de l'acquisition des deux lots par Orvitis, en décembre 2023 et ce, jusqu'au départ du locataire. Orvitis percevra les loyers de ces deux lots, à partir de la date d'acquisition des lots et de la libération effective des lieux.

Le montant de l'indemnité d'immobilisation est fixé à la somme de 130 000 € correspondant à 10 % du prix de vente, étant précisé que la somme séquestrée au compte du notaire, lors de la signature de la promesse de vente, sera de 65 000 €, soit la moitié du montant de l'indemnité d'immobilisation.

Le Conseil d'administration,

- 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 l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat (DIE) en date du 14 avril 2023
- Vu la délibération du Bureau en date du 16 mars 2023

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- d'émettre un avis favorable à l'acquisition des 2 lots décrits ci-avant loués par l'Etat, commercialisés par la Société Civile Immobilière SERAM, situés à DIJON dans un immeuble en copropriété, 15, 15bis et 15ter boulevard Voltaire, sur la parcelle cadastrée section BT n°159 ; le départ du locataire étant prévu en février 2024 ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à signer l'acte à intervenir, ainsi que tous documents relatifs à cette affaire.

Direction régionale des Finances Publiques de Bourgogne –
Franche-comté et du département de la Côte d'Or

Dijon, le 14 avril 2023

Pôle d'évaluation domaniale

25 rue de la Boudronnée
21047 DIJON CEDEX

Courriel : drfip21.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

La directrice régionale des Finances publiques de
Bourgogne – Franche-comté et du département
de la Côte-d'Or

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Michel CUREAU
Courriel : michel.cureau@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 03 80 28 65 88

Réf DS : 11753637
Réf OSE : 2023-21231-18807

à

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA COTE D'OR
ORVITIS
17 BD VOLTAIRE – BP 90104
21001 DIJON CEDEX

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr](https://collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien : Bureaux et parking

Adresse du bien : 15, 15 bis et 15 ter Boulevard Voltaire – 21000 DIJON

Valeur vénale hors taxe et hors frais de mutation : **1 230 000 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

ORVITIS

affaire suivie par : Madame WEBER Sophie – Chargée des acquisitions et des ventes

2 - DATES

de consultation :	09/03/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	03/04/2023
du dossier complet :	03/04/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input checked="" type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Estimation de la valeur vénale de 2 espaces comprenant des bureaux et des parkings au sein d'un immeuble en copropriété que l'OPH ORVITIS souhaite acquérir.

Cette acquisition permettra l'extension de la surface de bureaux d'ORVITIS afin de regrouper différents services boulevard Voltaire.

Prix négocié ou demandé : 1 300 000 €

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Dijon est une commune de 159 000 habitants environ (donnée 2020), préfecture du département de la Côte-d'Or et chef-lieu du département de la région Bourgogne-Franche-Comté.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Le bien se situe à proximité de la Place du 30 octobre et de la Place Wilson au sein du quartier Voltaire. Ce quartier dispose, aux alentours, de divers services et infrastructures de transport, de commerce, d'éducation, de sport, de santé, de loisir et de culture.

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie (m ²)	Nature réelle
DIJON	BT n° 159	17 Boulevard Voltaire	15 884	Sols
DIJON	BT n° 137	36 rue de Mirande	7523	Sols

4.4. Descriptif

Au sein d'un immeuble en copropriété construit en 1993, élevé sur sous-sol et 5 niveaux, 2 espaces composés de bureaux au 1^{er} étage :

Espace 1 – situé au 15 boulevard Voltaire : composé de 13 bureaux selon plans fournis

- surface de bureaux de 268,46 m² ;

Espace 2 situé au 15 bis et 15 ter boulevard voltaire : composé de 16 bureaux (9 bureaux au 15 bis et 7 bureaux au 15 ter).

- surface de bureaux au 15 bis : 220,45 m² ;
- surface de bureaux au 15 ter : 239,28 m² ;

Ces 2 espaces possèdent :

- des revêtements lino, des faux-plafonds et des murs en toile de verre peinte ;
- luminaires : cassettes néons ;
- fenêtres : aluminium double vitrage sur le bd Voltaire et PVC double vitrage côté parking ;
- chauffage par convecteurs électriques (pas de climatisation).

Etat général des deux espaces bureaux : correct

Nombre d'emplacements de parkings : 33

- 15 parkings privatifs en sous-sol ;
- 18 parkings privatifs extérieurs.

4.5. Surfaces du bâti

- surface selon cadastre : 739 m² (260 m² + 479 m²)

- surface totale selon plans fournis par consultant et lors de la visite : total = 728,19 m².

Pour la présente évaluation, la surface retenue est la surface ressortant des plans fournis par le consultant, soit : **728 m²** (arrondie).

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

SCI SERAM

5.2. Conditions d'occupation

Biens estimés libres d'occupation (biens occupés précédemment par la Direction Régionale des Services Pénitentiaires en contrepartie d'un loyer annuel HT et hors charges de 94 504 €).

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

PLUi DIJON METROPOLE

– Zone U : zone urbaine

– Fonctions urbaines : secteur de centralité recherchant une mixité des fonctions, un développement des services de proximité et une animation.

6.2. Date de référence et règles applicables

Néant

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas présent, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

La valeur obtenue par comparaison sera confortée par la méthode par le revenu locatif qui consiste à appliquer au revenu de l'immeuble productif de revenus, un coefficient de capitalisation tiré de l'observation du marché des immeubles loués. Au cas particulier, une partie des biens à évaluer a vocation à être loué, et sa valeur dépend du revenu qu'il pourra générer.








8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

A - Méthode par comparaison

L'étude de marché porte sur les mutations de bâtis professionnels à usage de bureaux, construits entre 1980 et 2000, d'une surface supérieure ou égale à 130 m², dans un périmètre de 3000 mètres autour du bien à évaluer, de février 2020 à février 2023 (sources : BNDP, Estimer un bien).

N° TC	Ref. Cadastre	Commune	Adresse	Date mutation	Année Construct	Nb. bâtis pros	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Observations (selon actes)	Loyer annuel HT/HC	Taux rendement locatif maxi	
												€ en % = DB	
								A	B	C = B/A	D	E en % = DB	
1	2318CV043051 2318CV043056 2318CV043057 2318CV043058 2318CV043059 2318CV043060 2318CV043061	DIJON	15 RUE DE L'ARQUEBUSE	17/12/2020	1989	1	300	441 000 €	1 460 €	Dans ensemble immobilier (RDC + 4 étages) : -deux locaux à usage de bureaux situés au quatrième étage ; -6 parkings. (bien vendu loué : loyer annuel HT et hors charges = 33 220 €)	33 220 €	7,53 %	
2	2318CV03570103 2318CV03570104 2318CV03570208 2318CV03570209 2318CV03570211 2318CV03570210	DIJON	14 RUE DU CHAPEAU ROUGE	17/01/2022	1988	2	242	445 000 €	2 000 €	Dans ensemble immobilier : -deux locaux à usage de bureaux situés au rez-de-chaussée ; -4 parkings.			
3	2318BZ1458076 2318BZ1458075 2318BZ1458189 2318BZ1458069 2318BZ1458190 2318BZ1458191 2318BZ1458190 2318BZ1458193 2318BZ1458192 2318BZ1458074	DIJON	141 RUE COUBERTIN	14/05/2020	1990	1	270	270 000 €	1 000 €	Dans ensemble immobilier : -cinq locaux à usage de bureaux situés au rez-de-chaussée ; -9 parkings. (bien vendu loué : loyer annuel HT et hors charges = 32 167 €)	32 167 €	11,91 %	
4	2318CV0770077 2318CV0770079 2318CV0770036 2318CV0770025 2318CV0770024 2318CV0770035 2318CV0770034	DIJON	7 B PL DARCY	12/10/2020	1980	2	130	300 000 €	2 300 €	Dans ensemble immobilier Au 1 ^{er} étage : -un local professionnel (cabinet médical) comprenant salle d'accueil, salle d'attente, deux bureaux, salle d'échographie ; -un local à aménager comprenant deux pièces et un WC ; -au sous-sol : 2 garages et 3 caves.			
5	2318HV288813 2318HV288812 2318HV288811 2318HV288810 2318HV288809 2318HV288808	DIJON	16 RUE DES FLEURS	19/05/2022	1992	1	191	322 000 €	1 686 €	Dans ensemble immobilier : -Au premier étage : vaste local avec deux balcons côté rue, à usage d'habitation ou professionnel ou de bureau ; -RDC, à l'extérieur : 3 places de stationnement ; -Sous-sol : cave et garage.			
6	2318DL023034 2318DL023032	DIJON	1 PROM DU RHIN	30/10/2020	1990	5	787	1 350 000 €	1 694 €	Dans ensemble immobilier : -au RDC : un local à usage commercial ou de bureaux ; -au 1 ^{er} étage : 2 locaux à usage de bureaux ; -au 2 ^{ème} étage : 2 locaux à usage de bureaux ; -au 3 ^{ème} étage : 2 locaux à usage de bureaux ; -au 4 ^{ème} étage : 2 locaux à usage de bureaux ; -10 parkings extérieurs au RDC ; -3 emplacements de parking en sous-sol (pour 7 voitures) et 3 caves Biens loués en partie (4 baux pour une surface totale de 444 m ² et un loyer annuel de 53 860 €)	Biens loués en partie : 4 baux pour une surface totale de 444 m ² / 797 m ² et un loyer annuel de 53 860 €	7,16 %	
7	2318HL5620261 2318HL5620134	DIJON	2 RUE DE FONTAINE	15/02/2021	1981	3	162	400 000 €	2 469 €	Dans un ensemble immobilier : -un local à usage professionnel ; -une cave. (bien vendu loué)			
									MOYENNE	1 817 €		Taux moyen	8,87 %
									MEDIANE	1 694 €		Taux médian	7,53 %

La valeur moyenne et la valeur médiane s'élèvent respectivement à 1 817 €/m² et 1 694 €/m².

B - Méthode par le revenu locatif

selon les documents fournis lors de la visite, le bien à évaluer procurait un loyer annuel loyer annuel HT et hors charges de 94 504 €

- Calcul taux de rendement locatif : Selon l'étude de marché réalisée supra (A - Méthode par comparaison), les taux de rendement locatif moyen et médian constatés ressortent respectivement à 8,87 % et 7,53 % (étude de marché réalisée sur des immeubles à usage de bureaux).

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Selon la cote des notaires (cote Callon), la cote des valeurs vénales des bureaux sur la ville de Dijon est la suivante :

- bureaux anciens non rénovés : entre 500 €/m² et 1 140 €/m² ;
- bureaux anciens rénovés : entre 990 €/m² et 1 910 €/m²

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

A - Méthode par comparaison

Pour tenir compte de la fourchette de prix importante constatée, la valeur retenue est arbitrée à la valeur médiane, soit : 1 694 €/m².

Cette valeur correspond à un bien d'une surface proche de celle du bien à évaluer (TC n° 6).

Valeur vénale = 728 m² x 1 694 €/m² = 1 233 232 €, arrondie à 1 230 000 €

B - Méthode par le revenu locatif

Le service retiendra le taux de rendement médian, soit : **7,53 %**, pour calculer la valeur vénale de l'immeuble à évaluer.

Valeur vénale selon la méthode par capitalisation du revenu = 94 504 € x (100/7,53) = 1 255 033 €, arrondie à 1 255 000 €.

Ainsi, la valeur obtenue par la méthode par le revenu locatif vient corroborer la valeur vénale obtenue par la méthode par comparaison.

Par conséquent, la valeur retenue est la valeur ressortant de la méthode par comparaison, soit : 1 230 000 €

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à 1 230 000 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 1 353 000 €.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

La directrice régionale des Finances
par délégation,



Dominique DIMEY

Administratrice des Finances publiques
Responsable du Pôle de Gestion Publique

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

5.4 LONGVIC rue Guynemer : modification des participations dans la Société Civile de Construction Vente « Guynemer »

Par délibération en date du 07 avril 2022, le Bureau a émis un avis favorable à la création d'une Société Civile de Construction Vente (SCCV), dénommée « Guynemer » avec la SCIC BFC Promotion Habitat, en vue d'une opération de construction sur les parcelles cadastrées AC n° 295, 296, 298, 85 et en partie n° 280 et 281, situées rue Guynemer à LONGVIC.

Sur ce tènement foncier, d'une superficie totale d'environ 17 886 m², il est envisagé de construire 160 logements environ, en accession abordable.

Les modalités du partenariat entre Orvitis et BFC Promotion Habitat avaient été définies par la constitution d'un capital social de la SCCV fixé à 10 000€ divisé en 10 000 parts, dont 5 000 parts détenues par Orvitis et 5 000 parts détenues par BFC Promotion Habitat.

A ce jour, ces modalités ont évolué et la participation des deux associés au sein de la SCCV est modifiée comme suit :

- Orvitis à hauteur de 60% ;
- BFC Promotion Habitat à hauteur de 40%.

Le Conseil d'administration,

- 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
- 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 Bureau du 07 avril 2022

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- d'émettre un avis favorable à cette nouvelle répartition de la participation des deux associés au sein de la SCCV « Guynemer » ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à signer les statuts, ainsi que tous documents relatifs à cette affaire.

5.5 CHATILLON-SUR-SEINE, place de la Charme : acquisition d'une parcelle en vue de la construction du nouveau foyer Henri Baillot

Orvitis envisage la construction du nouveau foyer Henri Baillot, sur la parcelle cadastrée section AI n°138, située à CHATILLON-SUR-SEINE, place de la Charme. Celle-ci est la propriété de la Ville.

La Ville de CHATILLON-SUR-SEINE propose à Orvitis d'acquérir cette parcelle pour la somme symbolique de 15€, celle-ci étant destinée à recevoir des équipements d'intérêt collectif.

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

Le Conseil d'administration,

- 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 de la parcelle cadastrée section AI n°138, située à CHATILLON-SUR-SEINE, Place de la Charme, en vue de la construction du nouveau foyer Henri Baillot ;
- de fixer le prix de vente à 15€ ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à signer les actes à intervenir, ainsi que tous documents relatifs à cette affaire.

Département :
COTE D'OR

Commune :
CHATILLON SUR SEINE

Section : AI
Feuille : 000 AI 01

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

Date d'édition : 06/04/2023
(fuseau horaire de Paris)

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

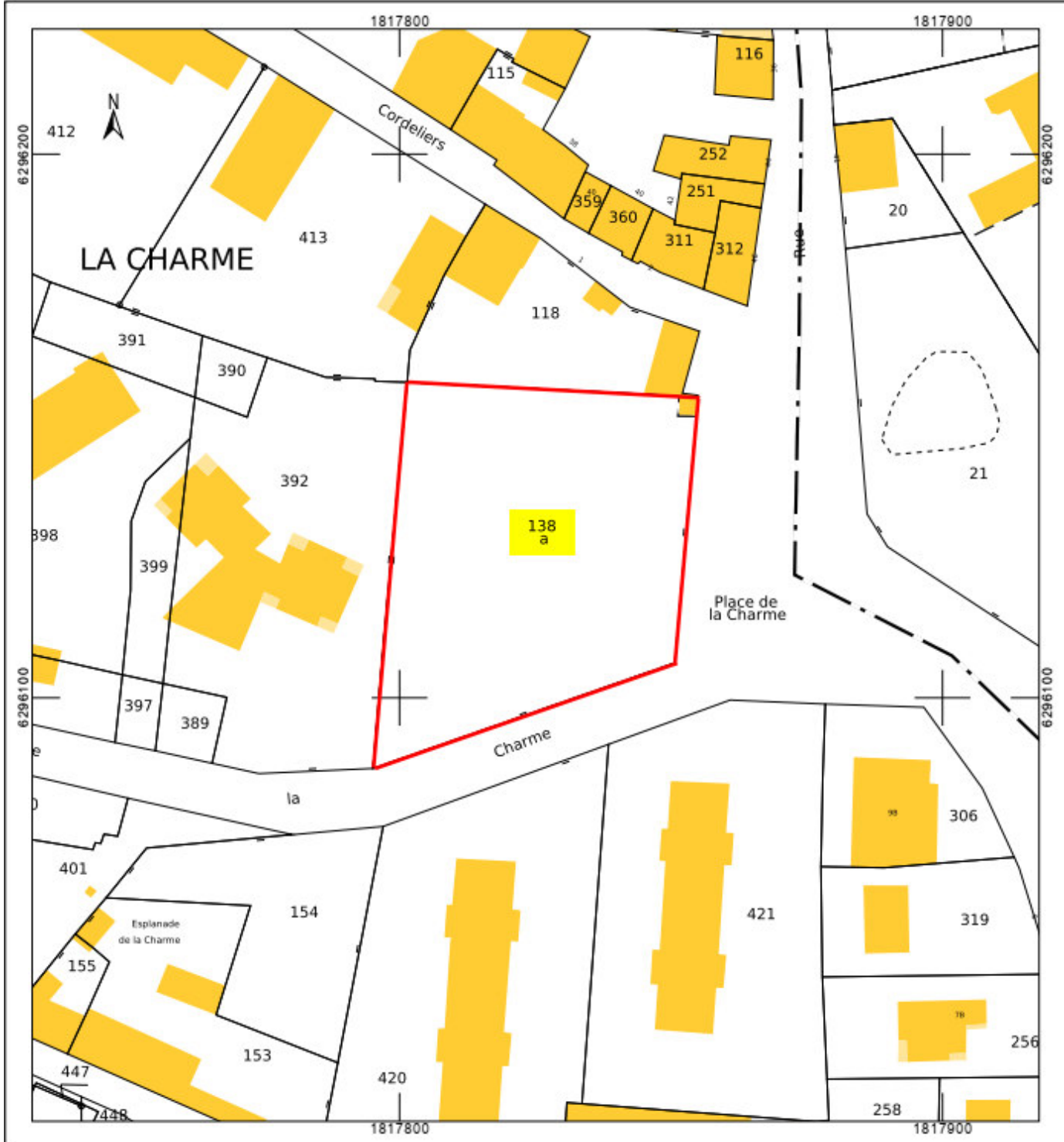
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

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 66 48 - fax 03 80 28 68 25
sdif.dijon@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



5.6 IS-SUR-TILLE : construction d'une caserne de gendarmerie – consultation conception-réalisation

Par délibération du 20 décembre 2022, le Conseil d'administration a autorisé la poursuite de la construction de la future caserne de gendarmerie à IS-SUR-TILLE, dans le cadre d'une conception-réalisation. Cela fait suite à la résiliation du marché de maîtrise d'œuvre signé avec la SARL Carré d'Arche.

Cette caserne comportera 28 logements, ainsi que des locaux techniques.

Par courrier en date du 23 février 2023, la Gendarmerie a informé Orvitis de l'évolution de ses effectifs. En effet, les postes de gendarmes adjoints évoluent vers des postes de sous-officiers.

Ces évolutions ont un impact sur les besoins en termes de logements. Par conséquent, la Gendarmerie souhaite profiter de cette nouvelle conception-réalisation pour mettre à jour le programme. Celui-ci porte désormais sur 32 logements.

Le budget prévisionnel de l'opération de construction de la future gendarmerie est le suivant :

DEPENSES TTC (TVA à 20%)			RECETTES		
Charge foncière	1 320 184€	14%	Prêts CDC	9 990 000€	100%
Honoraires	642 549€	6%	Subventions	0€	0%
Travaux Bâtiment	8 027 267€	80%	Fonds propres	0€	0%
TOTAL	9 990 000€	100%	TOTAL	9 990 000€	100%

Compte tenu des modifications apportées au programme et du nouveau budget prévisionnel, une phase de négociation du loyer est engagée entre Orvitis et la Gendarmerie.

Le Conseil d'administration,

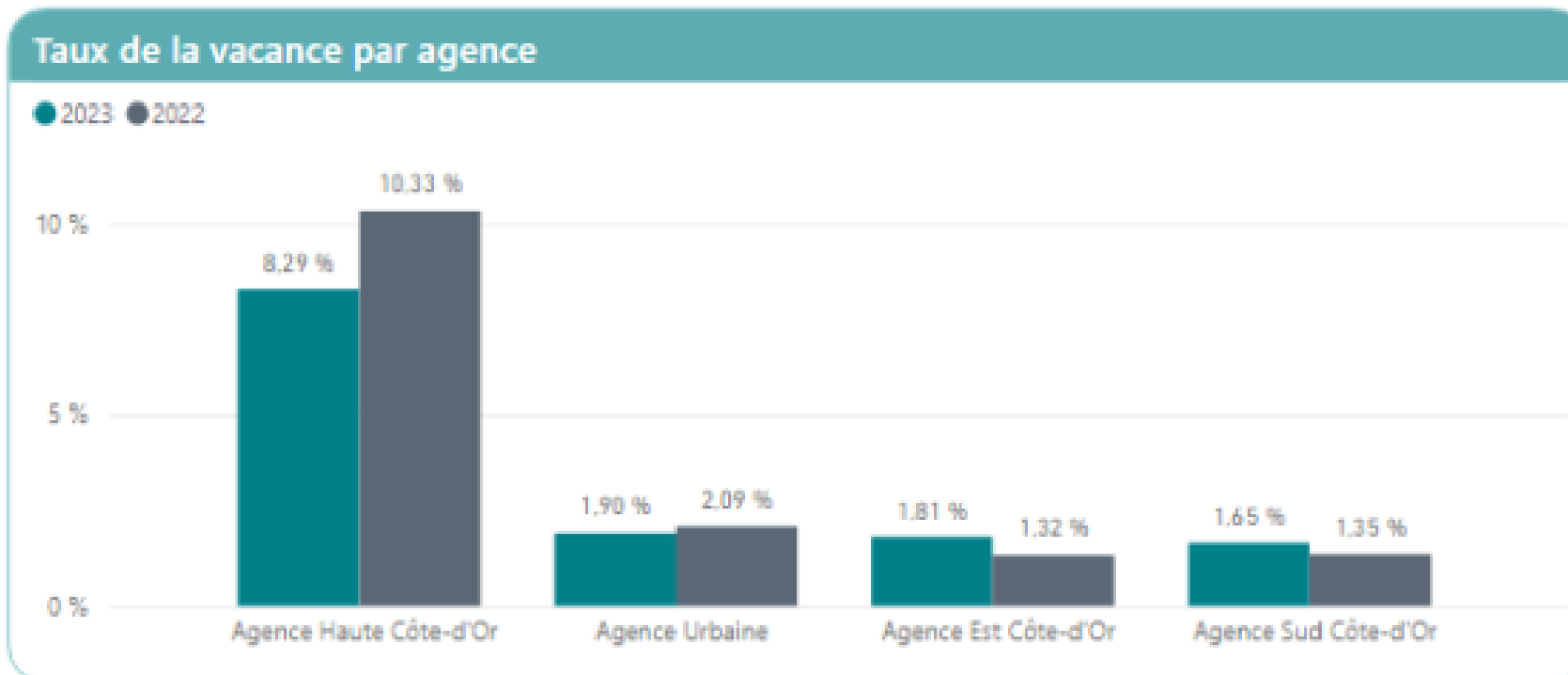
- Vu la Loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement
- Vu la Loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement
- Vu la Loi 2009-323 du 25 mars 2009 dite Loi MOLLE
- Vu l'article L 421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu les articles R 421-16 à R 421-18 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu le Code de la commande publique
- Vu la délibération du Conseil d'administration en date du 20 décembre 2022

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité, d'autoriser M. le Directeur Général :

- à poursuivre le projet de construction d'une caserne de gendarmerie à IS-SUR-TILLE, dans le cadre d'une conception-réalisation, en tenant compte des nouveaux besoins exprimés par la Gendarmerie ;
- lancer les différentes procédures d'appel à concurrence en recourant au marché de conception-réalisation en vue de désigner les différents intervenants ;
- signer les marchés qui seront attribués dans le respect du budget prévisionnel précisé ci-dessus.

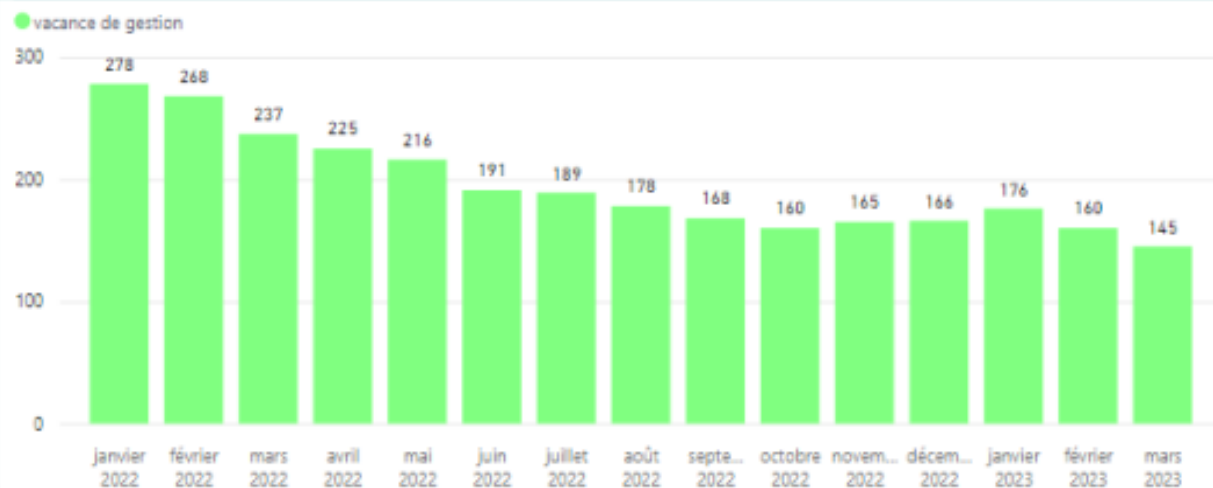
6. INFORMATIONS AU CONSEIL D'ADMINISTRATION

6.1 Situation de la vacance habitation au 31 mars 2023



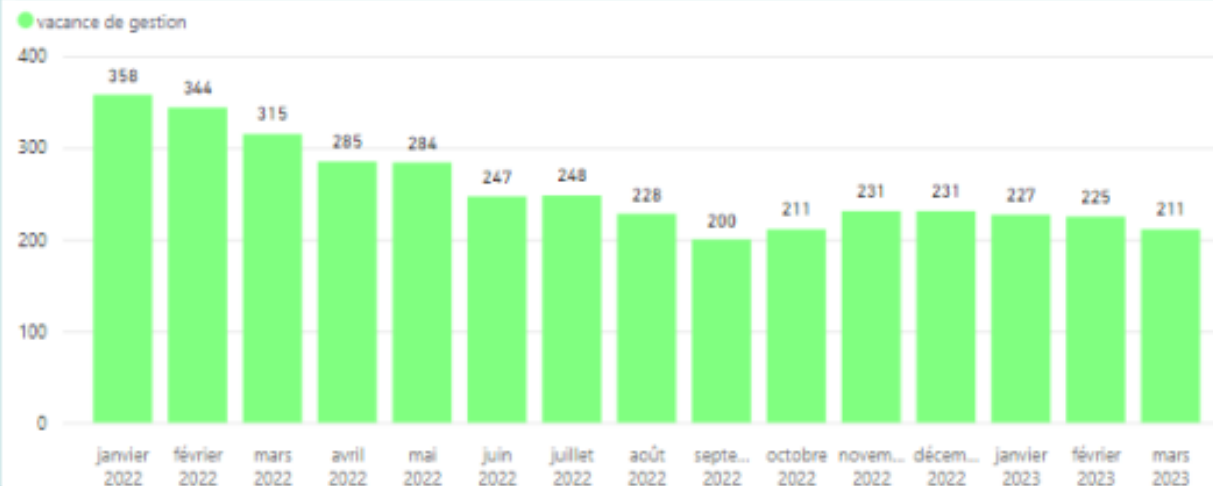
o **Durée de la vacance de plus de trois mois**

Evolution de la vacance



o **Durée de la vacance de plus d'un mois**

Evolution de la vacance



Vacance de gestion des principales communes :

HABITATION 2023 3

Sélection: communes dont le nombre de vacants de gestion +1 mois >= 5

	Vac gest* +1 mois	Vac gest* +3 mois	Nb Logts	% vac gest* + 3 mois
<u>Agence Est Côte-d'Or</u>				
AUXONNE	5	1	440	0,2%
<u>Agence Haute Côte-d'Or</u>				
CHATILLON SUR SEINE	9	2	562	0,4%
MONTBARD	39	33	779	4,2%
SAULIEU	19	18	235	7,7%
SEMUR EN AUXOIS	64	45	725	6,2%
VENAREY LES LAUMES	19	16	368	4,3%
VITTEAUX	8	7	73	9,6%
<u>Agence Sud Côte-d'Or</u>				
ARNAY LE DUC	10	6	163	3,7%
<u>Agence Urbaine</u>				
CHENOVE	9	1	1 274	0,1%

6.2 Taux de recouvrement au 1^{er} avril 2023

Taux de recouvrement des échéances de Février 2023 :

Nature : Habitation

	Au 01/04/2023	Au 01/04/2022	
Prise en charge 2023 :	11 443 377 €	10 729 078 €	
Reste à recouvrer 2023	620 091 €	556 932 €	
Taux de recouvrement avec APL	94,58%	94,81%	soit un écart de 0,23 point
Taux de recouvrement sans APL	93,47%	93,69%	soit un écart de 0,22 point



Objectif taux
recouvrement avec APL
97,2 %

Taux de recouvrement avec et sans APL ventilé par agence :

Nature : Habitation

Au 01/04/2023

	Urbaine	Haute Côte d'Or	Sud Côte d'Or	Est Côte d'Or
Taux de recouvrement avec APL	93,57%	95,21%	94,00%	95,44%
Taux de recouvrement sans APL	92,01%	94,15%	92,96%	94,62%

Taux de recouvrement des échéances 2022 et 2021 :

Nature : Habitation

Au 01/04/2023

Taux de recouvrement avec APL des échéances 2022 :	97,56%	L'année dernière, à date, le recouvrement N-1 était de 97,76%, soit un écart de - 0,2 point
Taux de recouvrement avec APL des échéances 2021 :	98,81%	L'année dernière, à date, le recouvrement N-2 était de 98,62%, soit un écart de + 0,19 point

Le recouvrement des échéances de l'année dernière donc celui de 2022 est à **97,56 %** au 01/04/2023.

6.3 Bilan 2022 de l'activité du Pôle Recouvrement et Contentieux Locatif

(support annexé au dossier)

6.4 Bilan carbone et stratégie climat

(support annexé au dossier)

6.5 Enquête SLS 2023

(support annexé au dossier)

6.6 Plan de concertation locative – bilan de l'année 2022

(support annexé au dossier)

6.7 Extraits des délibérations du Bureau – séances des 24 novembre 2022 et 30 janvier 2023

(support annexé au dossier)