



Extraits des délibérations Conseil d'administration

Réunion du 23 octobre 2023



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

Sommaire

1. APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE LA SEANCE DU 27 AVRIL 2023.....	3
2. GOUVERNANCE.....	4
2.1 DESIGNATION D'UN ADMINISTRATEUR REPRESENTANT DU CONSEIL DEPARTEMENTAL DE LA COTE-D'OR.....	4
2.2 CONVENTIONS DE PRESTATIONS DE SERVICES ENTRE ORVITIS ET IDELIANS.....	5
2.2.1. <i>Approbation de la Convention de prestations de services pour la mission de gestion des Ressources Humaines mutualisée entre l'Office Public de l'Habitat de la Côte-d'Or et la Société de coordination IDELIANS.....</i>	5
2.2.2. <i>Approbation de la convention réglementée de prestations de services pour la réalisation des missions comptables et fiscales mutualisée entre l'Office Public de l'Habitat de la Côte-d'Or et la Société de coordination IDELIANS.....</i>	6
2.2.3. <i>Approbation de la convention réglementée de prestations de services pour la mission de DPO mutualisée entre l'Office Public de l'Habitat de la Côte-d'Or et la Société de coordination IDELIANS.....</i>	8
2.3 CONVENTIONS DE PRESTATIONS DE SERVICES ENTRE ORVITIS ET LE GIE NUMELIANS.....	10
2.3.1. <i>Approbation de la Convention de prestations de services pour la mission de gestion des Ressources Humaines mutualisée entre l'Office Public de l'Habitat de la Côte-d'Or et le Groupement d'Intérêt Economique (GIE) numelians.....</i>	10
2.3.2. <i>Approbation de la convention réglementée de prestations de services pour la réalisation des missions comptables et fiscales entre l'Office Public de l'Habitat de la Côte-d'Or et le Groupement d'Intérêt Economique (GIE) numelians.....</i>	11
2.3.3. <i>Approbation de la convention réglementée de prestations de services pour la mission de DPO mutualisée entre l'Office Public de l'Habitat de la Côte-d'Or et le Groupement d'Intérêt Economique (GIE) numelians.....</i>	12
2.4 INFORMATION AU CONSEIL D'ADMINISTRATION : POINT D'ETAPE DES ACTIVITES DES SERVICES MUTUALISES D'IDELIANS ET DU GIE NUMELIANS.....	13
3. FINANCES ET COMPTABILITE.....	14
3.1 CONTROLE INTERMEDIAIRE DU RESPECT DU BUDGET 2023.....	14
3.2 DEBAT DES ORIENTATIONS BUDGETAIRES 2024.....	23
3.3 SOUSCRIPTION D'UN PRET AUPRES DE LA CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS POUR LE FINANCEMENT DE L'OPERATION DE CONSTRUCTION DE 2 LOGEMENTS, SITUES 2 ALLEE DES EGLANTIERS A FONTAINE-LES-DIJON.....	43
4. GESTION LOCATIVE ET PATRIMONIALE DES HABITATIONS.....	45
4.1 AUGMENTATION DES LOYERS AU 1 ^{ER} JANVIER 2024.....	45
4.2 FONDS SOLIDARITE LOGEMENT (FSL) : FINANCEMENT 2023 DES MESURES D'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL LIE AU LOGEMENT (ASLL).....	47
5. OPERATIONS FONCIERES ET PATRIMONIALES.....	48
5.1 PROGRAMMATION 2024 DES OPERATIONS D'INVESTISSEMENT.....	48
5.2 FONTAINE-LES-DIJON RUE DU MORVAN : ABANDON DE L'OPERATION.....	50
5.3 MARSANNAY-LA-COTE 57 RUE DU CARRE : ABANDON DE L'OPERATION.....	51
5.4 OUGES : CONSTRUCTION DE PAVILLONS INDIVIDUELS : MODIFICATION DU PROGRAMME ET LANCEMENT DES ETUDES.....	52
6. INFORMATIONS AU CONSEIL D'ADMINISTRATION.....	55
6.1 ARRET DE LA CERTIFICATION QUALIBAIL ET REFLEXION SUR UNE LABELLISATION RSE (RESPONSABILITE SOCIETALE DES ENTREPRISES).....	55
6.2 SITUATION DE LA VACANCE HABITATION AU 30 SEPTEMBRE 2023.....	56
6.3 TAUX DE RECOUVREMENT AU 1 ^{ER} SEPTEMBRE 2023.....	58
6.4 CALENDRIER DES EVENEMENTS ET DES REUNIONS.....	59
6.5 ANNEXES AUX PROJETS DE DELIBERATIONS.....	60
6.6 ANNEXES POUR INFORMATION AU CONSEIL D'ADMINISTRATION.....	60

L'an deux mille vingt-trois, le 23 octobre 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 :

04 octobre 2023

Nombre de membres :

en exercice : 23

présents : 17

votants : 21

Secrétaire de séance :

Joël ABBEY

Etaient présents physiquement ou par visioconférence :

Joël ABBEY, Sandrine BARONI, Jacques BERTHET, Mohamed BOUKMIJ, Patrick CHAPUIS, Laurent DAMIZET, Sophie DIEMUNSCH, Marie-Line DUPARC, Emmanuel JASPART, Catherine LOUIS, Christian MOCCOZET, Patrick MOREAU, Massar N'DIAYE, Jean-Paul ROY, Catherine SADON, Patrice VIGREUX

Excusés et représentés / excusés :

Christine BLANC (pouvoir à J. ABBEY), Géraldine MEUZARD (pouvoir à J. BERTHET), Fabian RUINET (pouvoir à P. CHAPUIS), Christophe VERDOT (pouvoir à F-X. DUGOURD), Stéphane GAZELLE, Christian MULLER

M. le Préfet de la Côte-d'Or et Mme la Directrice Départementale des Territoires de la Côte-d'Or, représentés par M. Nihad SIVAC, Adjoint au Chef du Service Habitat et Construction

Assistaient à la séance :

Christophe BERION, Directeur Général de l'Office

Christophe ARNOUD, Directeur Financier

Thierry DETHOR, Secrétaire du Comité Social et Economique

Nathalie CACHELIN, Assistante de direction

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

- Mme Christine BLANC (pouvoir à J. ABBEY),
- Mme Géraldine MEUZARD (pouvoir à J. BERTHET),
- M. Fabian RUINET (pouvoir à P. CHAPUIS),
- M. Christophe VERDOT qui a lui donné pouvoir,
- M Stéphane GAZELLE,
- M. Christian MULLER.

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

Le secrétaire de séance est désigné en la personne de M. Joël ABBEY.

1. APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE LA SEANCE DU 27 AVRIL 2023

Le Président propose de formuler des observations sur le procès-verbal de la séance du 27 avril 2023. Aucune remarque n'est apportée, le procès-verbal est approuvé à l'unanimité des membres présents ou représentés.

2. GOUVERNANCE

2.1 Désignation d'un administrateur représentant du Conseil Départemental de la Côte-d'Or

A la suite du décès de Monsieur Gilles ATTARD, survenu le 21 avril 2023, le Conseil Départemental de la Côte-d'Or a procédé à la désignation d'un de ses représentants, en qualité de personnalité qualifiée.

Par délibération de la Commission Permanente du 15 septembre 2023, le Département a désigné M. Jean-Paul ROY, Maire de Meursanges, pour le représenter, au sein du Conseil d'administration d'Orvitis.

Aussi, il est proposé de valider la désignation de M. Jean-Paul ROY.

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 2009-329 du 25 mars 2009 portant sur la mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion
- Vu la Loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique
- Vu l'Ordonnance 2007-137 du 1^{er} février 2007 créant les 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'article R 421-5 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article R 421-8 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu la délibération de la Commission Permanente du Conseil Départemental de la Côte-d'Or en date du 15 septembre 2023

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- de prendre acte de la désignation de M. Jean-Paul ROY en qualité de personnalité qualifiée au sein du Conseil d'administration d'Orvitis ;
- de se prononcer favorablement sur sa désignation :
 - en qualité de membre au sein du Bureau ;
 - en qualité de membre titulaire au sein de la Commission d'Appel d'Offres.

2.2 Conventions de prestations de services entre Orvitis et IDELIANS

2.2.1. Approbation de la Convention de prestations de services pour la mission de gestion des Ressources Humaines mutualisée entre l'Office Public de l'Habitat de la Côte-d'Or et la Société de coordination IDELIANS

Dans le cadre de la mise en œuvre des dispositions mentionnées dans les statuts de la Société de coordination IDELIANS, notamment :

- le développement d'une politique d'achat des biens et services, hors investissements immobiliers ;
- le partage de moyens communs de communication, particulièrement, par la création ou la licence de marques et de signes distinctifs ;
- la mise à disposition des ressources disponibles par voie, principalement, de prêts et d'avances et, plus généralement, par la conclusion de toute convention visant à accroître la capacité d'investissement des associés ;
- l'appel à cotisations nécessaires à l'accomplissement des missions ;
- le déploiement d'un contrôle de gestion des associés, des comptes combinés et de porter à la connaissance de l'organe délibérant les documents individuels de situation des associés ;
- l'affectation de moyens humains et matériels au profit des actionnaires ;

il est proposé de conclure une convention de prestations de services pour la gestion des Ressources Humaines auprès de l'Office Public de l'Habitat de la Côte-d'Or, actionnaire de la société IDELIANS.

Les conditions essentielles de cette convention sont les suivantes :

Objet de la Convention

Assurer les tâches administratives, légales et obligatoires, et garantir le respect de la législation et des réglementations sociales, en matière de gestion du personnel.

Prix de la Convention et modalités de paiement

En contrepartie de la réalisation des prestations définies aux termes du contrat, IDELIANS versera à l'Office Public de l'Habitat de la Côte-d'Or :

- une somme forfaitaire de cinquante et un mille cent quatre-vingt euros hors taxe (51 180 euros HT) au titre de la régularisation des prestations réalisées antérieurement à la signature de la convention ;
- une somme fixée en fonction d'un tarif horaire de soixante euros hors taxe (60€ HT) appliqué au temps passé à la réalisation de la prestation à compter de la signature de la convention.

Les factures seront établies par l'Office Public de l'Habitat de la Côte-d'Or au nom d'IDELIANS, annuellement.

Cette convention réglementée doit être préalablement soumise à l'approbation du Conseil d'administration de l'Office Public de l'Habitat de la Côte-d'Or ainsi qu'au Conseil de surveillance de la Société de coordination IDELIANS.

Le Conseil d'administration,

- Vu le Code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 423-10 et suivants et L. 423-1-2
- Vu le Code de commerce, notamment ses articles L. 225-86 et suivants
- Vu le projet de convention de prestations de services entre l'Office Public de l'Habitat de la Côte-d'Or et la Société de coordination IDELIANS
- Vu la délibération du Conseil de Surveillance d'IDELIANS du 29 septembre 2023

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité, d'approuver la signature de la convention réglementée de prestations de services pour la mission de gestion des Ressources Humaines entre l'Office Public de l'Habitat de la Côte-d'Or et la Société de coordination IDELIANS.

2.2.2. Approbation de la convention réglementée de prestations de services pour la réalisation des missions comptables et fiscales mutualisées entre l'Office Public de l'Habitat de la Côte-d'Or et la Société de coordination IDELIANS

Dans le cadre de la mise en œuvre des dispositions mentionnées dans les statuts de la Société de coordination IDELIANS, notamment :

- le développement d'une politique d'achat des biens et services, hors investissements immobiliers;
- Le partage de moyens communs de communication, particulièrement, par la création ou la licence de marques et de signes distinctifs ;
- la mise à disposition des ressources disponibles par voie, principalement, de prêts et d'avances et, plus généralement, par la conclusion de toute convention visant à accroître la capacité d'investissement des actionnaires ;
- l'appel à cotisations nécessaires à l'accomplissement des missions ;
- le déploiement d'un contrôle de gestion des actionnaires, des comptes combinés et de porter à la connaissance de l'organe délibérant les documents individuels de situation des actionnaires ;
- l'affectation de moyens humains et matériels au profit des actionnaires.

Il est proposé de conclure une convention réglementée de prestations de services relative à la réalisation de missions comptables et fiscales de la société IDELIANS par l'Office Public de l'Habitat de la Côte-d'Or, actionnaire de ladite société.

Les conditions essentielles de cette convention sont les suivantes :

Objet de la convention

Définir les missions comptables et fiscales proposées par Orvitis.

IDELIANS souhaite confier à Orvitis la mission de réaliser l'ensemble des travaux comptables de la saisie quotidienne aux déclarations de fin d'année, gérer sa trésorerie, présenter un reporting budgétaire, et procéder à l'édition des déclarations fiscales et réglementaires.

Prix de la convention et modalités de paiement

En contrepartie de la réalisation des prestations définies aux termes de la convention, IDELIANS versera à l'Office Public de l'Habitat de la Côte-d'Or :

- une somme forfaitaire de vingt-neuf mille huit cent cinquante euros hors taxe (29 850 € HT) au titre de la régularisation des prestations réalisées antérieurement à la signature de la convention ;
- une somme fixée en fonction d'un tarif horaire de soixante euros hors taxe (60€ HT) appliqué au temps passé à la réalisation de la prestation à compter de la signature de la convention.

Le volume horaire prévisionnel des prestations est évalué, à titre purement indicatif, comme suit :

- travaux courants : 25,5 heures par mois ;
- travaux de clôture : 110 heures par an.

Un état détaillé du temps sera joint à la facturation.

Les sommes seront payables dans les trente (30) jours de réception de la facture correspondante. Le règlement sera effectué par virement bancaire à l'ordre d'Orvitis.

Cette convention réglementée doit être préalablement soumise à l'approbation du Conseil d'administration de l'Office Public de l'Habitat de la Côte-d'Or, ainsi qu'au Conseil de surveillance de la Société de coordination IDELIANS.

Le Conseil d'administration,

- Vu les articles L. 423-10 et suivants et L. 423-1-2 du Code de la construction et de l'habitation
- Vu l'article L.225.38 du Code de commerce
- Vu les articles L. 225-86 et suivants du Code de commerce

- Vu le projet de convention de prestations de services entre l'Office Public de l'Habitat de la Côte-d'Or et la Société de coordination IDELIANS
- Vu la délibération du Conseil de Surveillance d'IDELIANS du 29 septembre 2023

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité, d'approuver la signature de la convention règlementée de prestations de services relative à la réalisation des missions comptables et fiscales entre l'Office Public de l'Habitat de la Côte-d'Or et la Société de coordination IDELIANS.

2.2.3. Approbation de la convention réglementée de prestations de services pour la mission de DPO mutualisée entre l'Office Public de l'Habitat de la Côte-d'Or et la Société de coordination IDELIANS

Dans le cadre de la mise en œuvre des dispositions mentionnées dans les statuts de la Société de coordination IDELIANS, notamment :

- le développement d'une politique d'achat des biens et services, hors investissements immobiliers ;
- le partage de moyens communs de communication, particulièrement, par la création ou la licence de marques et de signes distinctifs ;
- la mise à disposition des ressources disponibles par voie, principalement, de prêts et d'avances et, plus généralement, par la conclusion de toute convention visant à accroître la capacité d'investissement des actionnaires ;
- l'appel à cotisations nécessaires à l'accomplissement des missions ;
- le déploiement d'un contrôle de gestion des actionnaires, des comptes combinés et de porter à la connaissance de l'organe délibérant les documents individuels de situation des actionnaires ;
- l'affectation de moyens humains et matériels au profit des actionnaires ;

il est proposé de conclure une convention réglementée de prestations de services relative à la mutualisation de la fonction de DPO auprès de l'Office Public de l'Habitat de la Côte-d'Or, actionnaire de la société IDELIANS.

Les conditions essentielles de cette convention sont les suivantes :

Objet de la convention

Définir la mission de mutualisation de la fonction de DPO proposée par Orvitis.

Le DPO :

- informe, conseille et accompagne au sein de l'organisme qui le désigne, afin de faire respecter le règlement européen et le droit national en matière de protection des données personnelles ;
- sensibilise au sein de la structure aux enjeux de la protection des données personnelles, des employés comme des clients ;
- supervise des audits internes sur la protection des données personnelles ;
- conseille le responsable sur l'opportunité de réaliser une analyse d'impact vie privée et en vérifie l'exécution ;
- reçoit et répond à toute question ou réclamation relative à la protection des données ;
- coopère avec l'autorité de contrôle (la CNIL) et est son point de contact au sein de la structure.

Prix de la convention et modalités de paiement

En contrepartie de la réalisation des prestations définies aux termes de la convention, IDELIANS versera à l'Office Public de l'Habitat de la Côte-d'Or :

- une somme forfaitaire de deux mille quatre cents euros hors taxe (2 400 € HT) au titre de la régularisation des prestations réalisées antérieurement à la signature des présentes ;
- une somme fixée en fonction d'un tarif horaire de soixante euros hors taxe (60€ HT) appliqué au temps passé à la réalisation de la prestation à compter de la signature de la convention.

Le volume horaire prévisionnel des prestations est évalué, à titre purement indicatif, à dix (10) heures par mois.

Les sommes seront payables dans les trente (30) jours de réception de la facture correspondante. Le règlement sera effectué par virement bancaire à l'ordre d'Orvitis.

Cette convention réglementée doit être préalablement soumise à l'approbation du Conseil d'administration de l'Office Public de l'Habitat de la Côte-d'Or, ainsi qu'au Conseil de surveillance de la Société de coordination IDELIANS.

Le Conseil d'administration,

- Vu les articles L. 423-10 et suivants et L. 423-1-2 du Code de la construction et de l'habitation
- Vu l'article L.225-38 du Code de commerce
- Vu les articles L. 225-86 et suivants du Code de commerce
- Vu le projet de convention de prestations de services entre l'Office Public de l'Habitat de la Côte-d'Or et la Société de coordination IDELIANS
- Vu la délibération du Conseil de Surveillance d'IDELIANS du 29 septembre 2023

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité, d'approuver la signature de la convention règlementée de prestations de services relative à la mission de DPO mutualisée entre l'Office Public de l'Habitat de la Côte-d'Or et la Société de coordination IDELIANS.

2.3 Conventions de prestations de services entre Orvitis et le GIE numelians

2.3.1. Approbation de la Convention de prestations de services pour la mission de gestion des Ressources Humaines mutualisée entre l'Office Public de l'Habitat de la Côte-d'Or et le Groupement d'Intérêt Economique (GIE) numelians

Dans le cadre de l'objet du GIE numelians qui est la mutualisation et la gestion commune des services informatiques et numériques de ses membres, la réalisation de tout acte, mission et/ou prestation, ainsi que l'adhésion à toute structure, il est proposé de conclure une Convention de prestations de services en gestion des Ressources Humaines auprès de l'Office Public de l'Habitat de la Côte-d'Or, membre du GIE numelians.

Les conditions essentielles de cette convention sont les suivantes :

Objet de la convention

Assurer les tâches administratives, légales et obligatoires et garantir le respect de la législation et des réglementations sociales, en matière de gestion du personnel.

Prix de la convention et modalités de paiement

En contrepartie de la réalisation des prestations définies aux termes de la Convention, numelians versera à l'Office Public de l'Habitat de la Côte-d'Or :

- une somme forfaitaire de huit mille cents euros hors taxe (8 100 euros HT) au titre de la régularisation des prestations réalisées antérieurement à la signature de la Convention ;
- une somme fixée en fonction d'un tarif horaire de soixante euros hors taxe (60€ HT) appliqué au temps passé à la réalisation de la prestation à compter de la signature des présente.

Cette convention réglementée doit être préalablement soumise à l'approbation du Conseil d'administration de l'Office Public de l'Habitat de la Côte-d'Or ainsi qu'au Conseil d'administration du GIE.

Le Conseil d'administration,

- Vu le Code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 423-10 et suivants et L. 423-6
- Vu le Code de commerce, notamment ses articles L. 612-5 et suivants
- Vu le projet de Convention de prestations de services entre l'Office Public de l'Habitat de la Côte d'Or et le GIE numelians

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité, d'approuver la signature de la convention réglementée de prestations de services pour la mission de gestion des Ressources Humaines entre l'Office Public de l'Habitat de la Côte-d'Or et le GIE numelians.

2.3.2. Approbation de la convention réglementée de prestations de services pour la réalisation des missions comptables et fiscales entre l'Office Public de l'Habitat de la Côte-d'Or et le Groupement d'Intérêt Economique (GIE) numelians

Dans le cadre de l'objet du GIE numelians, qui est la mutualisation et la gestion commune des services informatiques et numériques de ses membres, la réalisation de tout acte, mission et/ou prestation, ainsi que l'adhésion à toute structure, il est proposé de conclure une convention de prestations de services relative à la réalisation de missions comptables et fiscales du GIE numelians par l'Office Public de l'Habitat de la Côte-d'Or, membre du GIE.

Les conditions essentielles de cette convention sont les suivantes :

Objet de la convention

Définir les missions comptables et fiscales proposées par Orvitis. numelians souhaite confier à Orvitis la mission de réaliser l'ensemble des travaux comptables de la saisie quotidienne aux déclarations de fin d'année, gérer sa trésorerie, présenter un reporting budgétaire, et procéder à l'édition des déclarations fiscales et réglementaires.

Prix de la convention et modalités de paiement

En contrepartie de la réalisation des prestations définies aux termes de la convention, numelians versera à l'Office Public de l'Habitat de la Côte d'Or :

- une somme forfaitaire de seize mille soixante-cinq euros hors taxe (16 065 € HT) au titre de la régularisation des prestations réalisées antérieurement à la signature de la convention ;
- une somme fixée en fonction d'un tarif horaire de soixante euros hors taxe (60€ HT) appliqué au temps passé à la réalisation de la prestation à compter de la signature de la convention.

Le volume horaire prévisionnel des prestations est évalué, à titre purement indicatif, comme suit :

- travaux courants : 25,5 heures par mois.
- Travaux de clôture : 15 heures par an.

Un état détaillé du temps sera joint à la facturation.

Les sommes seront payables dans les trente (30) jours de réception de la facture correspondante. Le règlement sera effectué par virement bancaire à l'ordre d'Orvitis.

Cette convention réglementée doit être préalablement soumise à l'approbation du Conseil d'administration de l'Office Public de l'Habitat de la Côte-d'Or ainsi qu'au Conseil d'administration du GIE.

Le Conseil d'administration,

- Vu les articles L. 423-10 et suivants et L. 423-1-2 du Code de la construction et de l'habitation
- Vu l'article L.225.38 du Code de commerce
- Vu les articles L. 225-86 et suivants du Code de commerce
- Vu le projet de convention de prestations de services entre l'Office Public de l'Habitat de la Côte-d'Or et le GIE numelians
- Vu la délibération du Conseil de Surveillance d'IDELIANS du 29 septembre 2023

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité, d'approuver la signature de la convention règlementée de prestations de services relative à la réalisation des missions comptables et fiscales entre l'Office Public de l'Habitat de la Côte-d'Or et le GIE numelians.

2.3.3. Approbation de la convention réglementée de prestations de services pour la mission de DPO mutualisée entre l'Office Public de l'Habitat de la Côte-d'Or et le Groupement d'Intérêt Economique (GIE) numelians

Dans le cadre de l'objet du GIE numelians, qui est la mutualisation et la gestion commune des services informatiques et numériques de ses membres, la réalisation de tout acte, mission et/ou prestation, ainsi que l'adhésion à toute structure, il est proposé de conclure une convention de prestations de services relative à la mutualisation de la fonction de DPO auprès de l'Office Public de l'Habitat de la Côte-d'Or, membre du GIE numelians.

Les conditions essentielles de cette convention sont les suivantes :

Objet de la convention

Définir la mission de mutualisation de la fonction de DPO proposée par Orvitis.

Le DPO :

- informe, conseille et accompagne au sein de l'organisme qui le désigne, afin de faire respecter le règlement européen et le droit national en matière de protection des données personnelles ;
- sensibilise au sein de la structure aux enjeux de la protection des données personnelles, des employés comme des clients ;
- supervise des audits internes sur la protection des données personnelles ;
- conseille le responsable sur l'opportunité de réaliser une analyse d'impact vie privée et en vérifie l'exécution ;
- reçoit et répond à toute question ou réclamation relative à la protection des données ;
- coopère avec l'autorité de contrôle (la CNIL) et est son point de contact au sein de la structure.

Prix de la convention et modalités de paiement

En contrepartie de la réalisation des prestations définies aux termes de la convention, numelians versera à l'Office Public de l'Habitat de la Côte-d'Or :

- une somme forfaitaire de deux mille quatre cents euros hors taxe (2 400 € HT) au titre de la régularisation des prestations réalisées antérieurement à la signature des présentes ;
- une somme fixée en fonction d'un tarif horaire de soixante euros hors taxe (60€ HT) appliqué au temps passé à la réalisation de la prestation à compter de la signature de la convention.

Le volume horaire prévisionnel des prestations est évalué, à titre purement indicatif, à dix (10) heures par mois

Les sommes seront payables dans les trente (30) jours de réception de la facture correspondante. Le règlement sera effectué par virement bancaire à l'ordre d'Orvitis.

Cette convention réglementée doit être préalablement soumise à l'approbation du Conseil d'administration de l'Office Public de l'Habitat de la Côte d'Or ainsi qu'au Conseil d'administration du GIE.

Le Conseil d'administration,

- Vu les articles L. 423-10 et suivants et L. 423-1-2 du Code de la construction et de l'habitation
- Vu l'article L.225-38 du Code de commerce
- Vu les articles L. 225-86 et suivants du Code de commerce
- Vu le projet de convention de prestations de services entre l'Office Public de l'Habitat de la Côte-d'Or et le GIE numelians

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité, d'approuver la signature de la convention réglementée de prestations de services relative à la mission de DPO mutualisée entre l'Office Public de l'Habitat de la Côte-d'Or et le GIE numelians.

2.4 Information au Conseil d'administration : point d'étape des activités des services mutualisés d'IDELIANS et du GIE numelians

(supports annexés au dossier)

3. FINANCES ET COMPTABILITE

3.1 Contrôle intermédiaire du respect du budget 2023

Depuis la mise en application de la réforme budgétaire des OPH au 1^{er} janvier 2009, le calendrier budgétaire à respecter est le suivant :

- présentation au Conseil d'administration du Débat d'Orientation Budgétaire (DOB) en octobre ;
- vote du budget dans les deux mois qui suivent l'adoption des orientations budgétaires ;
- contrôle du respect du budget portant sur les six premiers mois de l'année et modifications éventuelles.

Pour ce dernier point, il a été établi une situation intermédiaire au 30 juin 2023. Celle-ci est présentée sous la même forme que le budget, mais les sommes sont proratisées pour correspondre à la moitié de l'exercice.

Ainsi, le budget 2023 voté est comparé directement aux réalisations à la date du 30 juin 2023.

Les constats suivants peuvent être établis :

Les charges :

- **Sous-consommation du poste 60 « Achats » - 660 K€**

Ce poste enregistre les achats de fournitures, ainsi que les dépenses servant à produire les lotissements. Le budget 2023, d'un montant de 8 931 k€, se décompose de la manière suivante :

En K€	Budget 2023	Budget 30/06/2023	Réalisé au 30/06/2023	Variation Réalisé / budget 30-06
Dépenses sur opérations non stockées	910	455	438	- 17
Dépenses sur opérations stockées	8 020	4 010	3 367	- 643
	8 931	4 465	3 805	- 660

- **Fournitures** : 910 k€

Les dépenses effectuées au 30 juin, soit 375 k€, sont en retrait de **80 k€** par rapport au budget fixé (dont 285 k€ concernant les fournitures d'entretien et petits équipement non récupérables).

- **Budget lié à la constitution de stocks immobiliers** : ce point est traité de façon globale avant d'aborder le résultat.

- **Sous-consommation du budget du poste 61 « Services extérieurs » - 160 k€**

Ce poste est constitué des **coûts d'entretien** et des **coûts de gestion** :

En K€	Conso au 30/06/2023	Budget au 30/06/2023	Ecart conso / budget
Coûts d'entretien	727	811	-84
Coûts de gestion	841	917	-76
			-160

Les **coûts d'entretien** sont composés essentiellement des dépenses du poste d'entretien courant non récupérable (-137 k€), du chauffage non récupérable (-20 k€), du nettoyage pour la part non récupérable (+43 k€).

Les **coûts de gestion** sont composés essentiellement de la maintenance non récupérable pour 397 k€ (+ 25 K€), des dépenses d'assurance multirisques pour 189 k€ (-7 k€), des dépenses de locations immobilières pour 90 k€ (-19 k€) et des dépenses d'autres travaux d'entretien pour 93 k€ (+13 k€).

La baisse de ces coûts est due principalement au bail emphytéotique de DIJON Trémouille prévu au budget à hauteur de 80 k€ pour l'année 2023. En outre, à la lecture de ce document, il est prévu une franchise de loyer pendant les 2 premières années du bail.

- **Sur-consommation de 352 k€ du poste 61521 « Dépenses de gros entretien »**

Cette variation s'explique essentiellement par une sur-consommation de son budget par le pôle Patrimoine au 30 juin 2023.

- **Sous-consommation de 407 k€ du poste 62 « Autres services extérieurs »**

Cette sous-consommation du budget s'explique comme suit :

- Compte 6226 « Autres Honoraires » - 191 k€ / budget proratisé :

Le compte totalise 160 k€ contre 351 k€ selon le budget proratisé.

La variation s'explique essentiellement par :

- la sous-consommation de la Direction de l'Innovation avec une consommation de 71 k€ contre 116 k€ selon le budget proratisé (-55 k€) ;
- la sous consommation de la Direction Générale avec une consommation de 5 k€ contre un budget proratisé de 47.5 k€ (- 42.5 k€).

- Compte 62281 « Honoraires diagnostic amiante » - 106 k€ / budget proratisé.

Avec cette consommation de 430 k€, il est constaté une reprise de provision d'un montant de 225 k€ correspondant aux dépenses sur les parties privatives (1 378 diagnostics) et à la cartographie des bâtiments pour lesquels Orvitis a l'obligation de faire des diagnostics amiantes (361 analyses de 17 échantillons en moyenne par logement).

- Compte 6283 « CGLLS » : budget de 1 200 K€ pour 2023. Selon la cotisation principale de 814 K€ réglée, et une cotisation additionnelle estimée à 245 k€, le montant prévisionnel qu'Orvitis devrait payer serait de 1 059 k€. Soit une baisse de 141 k€ pour l'année 2023. Au 30 juin 2023, la diminution est de 61 k€.

- Les cotisations réglées à IDELIANS et numelians sont conformes au budget, à savoir 374 k€ pour IDELIANS et 335 k€ pour numelians.

- **Conformité des dépenses au budget pour les postes 63 « Impôts et taxes » (466 k€) et 63512 « Taxe foncière » (3 722 k€).**

Au 30 juin, le poste 63 « Impôts et taxes » est en légère baisse de 46 k€ (dont 33 k€ concernant la taxe sur les salaires).

Le compte 63512 « Taxes foncières non récupérables » a été actualisé avec les avis reçus fin août. Soit une augmentation de 120 k€ par rapport au budget proratisé.

- **Sur-consommation du budget des postes dédiés aux dépenses de personnel :**

Le budget prévu à mi-juin par poste est le suivant :

Poste	Libellé	Budget voté 2023	Budget 2023 proratisé	Consommation au 30-06-2023	Ecart (conso - budget)
641	Rémunérations du personnel (hors 6419)	7 791 000	3 895 500	4 199 773	304 273
6481	Autres charges de personnel - Rémunérations, indemnités...	23 000	11 500	5 816	-5 684
Autres 64	Charges de personnel	2 813 500	1 406 750	1 383 307	-23 443
TOTAL		10 627 500	5 313 750	5 588 896	275 146

Comptes	Libellé	Budget voté 2023	Consommation au 30-06-2023	Budget proratisé	Ecart (conso - budget)
64121000000	Congés payés NR	30 000	350 841	15 000	335 841
64141000000	Indemnités et avantages (hors avantages en nature) NR	400 000	300 663	200 000	100 663
64131000000	Primes et gratifications NR	1 281 000	643 867	640 500	3 367
64151000000	Supplément familial NR	30 000	10 309	15 000	-4 691
64111000000	Salaires et traitements NR	6 050 000	2 894 093	3 025 000	-130 907
TOTAL		7 791 000	4 199 773	3 895 500	304 273

A Dont prov CP pour 268 k€ (nouveau sur cette année depuis l'acquisition des jours pour N+1)

B En lien avec indemnité versée à un salarié. Reprise prov sur 2023. Impact résultat 0

Une provision avait été passée au 31 décembre 2022 pour un litige. Celle-ci a été reprise au 30 juin 2023 et a impacté le poste 78.

Au 31 décembre 2023, en raison de la provision pour congés payés, une délibération sera nécessaire sur ce poste « 641 » pour dépassement, car la consommation sur ce poste est estimée à 8.4 M€ contre un budget annuel de 7.8 M€.

• **Sous-consommation du poste 654 « pertes sur créances irrécouvrables »**

Le budget 2023 est fixé à 700 k€ et au 30 juin, seulement 81 k€ sont passés en pertes irrécouvrables soit :

- 72 k€ sur décision du tribunal (créances effacées suite à des procédures de surendettement) contre un budget proratisé de 95 k€ (- 23 k€) ;
- 9 k€ sur décision du Conseil d'Administration pour un budget proratisé de 255 k€ (-246 k€).

Pour information, au 30 septembre 2023, la consommation s'élève à 155 k€ : non-valeurs (21 k€) + Procédure de Redressement Personnel (134 k€). Le budget 2023 couvrira ce poste.

• **Le poste 66 « charges financières » est en sous-consommation.**

Le budget charges financières, prévu à 4 410 k€ pour 6 mois, présente une consommation de 3 828 k€ au 30 juin, et présente donc un reliquat de 582 k€.

Evolution taux livret A sur 2023 :

	31/12/2021	01/02/2022	01/08/2022	01/02/2023	01/08/2023
Taux livret A	0,5%	1%	2%	3%	3%

Le budget prévoyait une hausse du livret A à deux périodes :

- 3.20 % au 01 février 2023 ;
- 3.50 % au 01 août 2023.

• **Le poste 67 « charges exceptionnelles » est en sous-consommation.**

Cette variation de (-357 k€) s'explique essentiellement par les constats suivants :

- Compte 67888 « Autres y compris démolitions » : budget proratisé de 681 k€ et au 30 juin 2023, la consommation est de 121 k€ (- 556 k€).
- Le compte 67182 « frais de montage et de commercialisation » est consommé à hauteur de 24 k€ contre un budget proratisé de 33 k€ (- 9 k€).
- Compte 6786 « Sinistres » : la consommation s'élève à 427 k€ contre 225 k€ au budget proratisé (+ 202 k€). Augmentation des sinistres pour incendie au cours du 1^{er} trimestre 2023. Les produits d'assurance sont de 332 k€ au 30 juin 2023.

• **Poste 68 « Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions »**

Le budget 2023 prévoit 11 608 k€ de dotations pour 6 mois, 11 309 k€ de consommation sont constatés au 30 juin 2023.

Cette sous-consommation de 299 k€ est en lien avec les variations suivantes :

Comptes	Libellé	Conso au 30-06-2023	Budget proratisé	Variation conso/budget
68158000000	Aures provisions pour charges	252 890	600 000	-347 110
68174000000	Dotation - provision pour créances douteuses	223 853	300 000	-76 147
68710000000	Dotation amortissement exceptionnel	90 000	75 500	14 500
68151000000	Provisions pour risque	-	20 000	-20 000
68158600000	Provisions pour charges sur opérations immobilières PSLA	-	5 000	-5 000
68111800000	Autres immobilisations incorporelles	117 057	10 608 000	134 406
68112400000	Immobilisations corporelles	10 625 349		
Total		11 309 148	11 608 500	-299 352

Le poste « autres provisions pour charges est en sous-consommation car celui-ci prévoit les coûts de travaux et de désamiantage des 50 logements situés rue des Prévoles à BEAUNE, dont la déconstruction est prévue en 2025. A ce jour, il n'y a pas d'estimation des travaux (délibération du Bureau du 16 mars 2023).

• **Poste 68157 « Provisions pour Gros Entretien » : sous-consommation.**

La consommation sur ce poste s'élève à 270 k€ contre 350 k€ au budget, soit **-79 k€** :

Provision au 31/12/2022	1 308 667,00
Reprise provision devenue Sans Objet 30/06/2023	221 250,00
Reprise Consommation 30/06/2023	48 961,00
Dotation selon travaux validées 30/06/2023	270 572,22
Provision au 30/06/2023	1 309 028,22

Pour information, il est prévu sur 2023 un montant de 505 k€ de dépenses qui entrent dans le champ de la PGE.

Hypothèses retenues pour la mise à jour de la provision :

- Estimation des travaux 2026 : calculée sur la moyenne des 3 dernières années (2023-2024-2025), ce qui impacte la provision de 198 k€ à la hausse ;
- Reprise de 50 % de la provision sur les programmes sans dépenses au 30 juin 2023, soit un impact de 221 k€.

Les produits

• **Poste 70 « Produits des activités » : + 273 k€**

Ce poste est constitué de 2 types de produits :

- Des **produits de location autres que le logement** tels que les terrasses « antennes » ; les loyers des associations et des locaux spécifiques ; la revente d'électricité, ..., sont en diminution de 27% par rapport au budget. Cela s'explique par le fait que des prestations d'AMO ne sont pas encore réalisées (27 k€ au lieu de 243 k€ selon budget proratisé).
- Des produits liés aux **ventes de stocks immobiliers** lorsque l'opération est terminée. Ce point sera traité de façon globale avant d'aborder le résultat.

En K€	Budget 2023	Budget 30/06/2023	Réalisé au 30/06/2023	Variation Réalisé / budget 30-06
Produits - Locations diverses et prestations de services	1 632	816	599	- 217
Produits - Opérations stockées	-	-	490	490
	1 632	816	1 089	273

• **Poste 704 « loyers » : inférieur de 372 k€ au budget**

A mi-année, le produit des loyers s'élève à 28 234 k€, alors que le budget prévoyait 28 606 k€.

Cette baisse provient :

- des 249 k€ de loyers à venir sur des mises en services prévues au second semestre ;
- de la hausse de la RLS pour 117 k€ par rapport au budget proratisé, soit une consommation de 1 522 k€. Au 31 décembre 2023, celle-ci devrait atteindre 2 609 k€.

- **Réalisation baisse du poste 71 « Production stockée »**

Ce poste représente les dépenses servant à constituer les stocks immobiliers détaillées au poste 60 et portées au crédit du poste 71.

Ce point sera traité de façon globale avant d'aborder le résultat ci-dessous.

- **Estimation du poste 72 « Production immobilisée »**

Ce poste est constitué du coût des chargés d'opération réintégré dans la valeur des immeubles locatifs. Son niveau au 30 juin a été calé par rapport au budget proratisé, soit 325 k€.

- **Le poste 74 « Subventions d'exploitation » est cohérent selon le budget proratisé.**

Ce poste totalise 180 k€ et concerne :

- 157 k€ de subventions pour les démolitions de MONTBARD et TOUTRY ;
- 22 k€ de subvention FSI pour le SRC Mutualisé au sein d'IDELIANS.

- **Poste 75 « Autre produits de gestion courante » : les produits s'élèvent à 1 033 k€ contre 275 k€ prévus au budget proratisé (+ 758 k€).**

Des subventions obtenues dans le cadre des CEE (contrat d'économie d'énergie) ont été enregistrées sur ce poste.

Cette forte variation s'explique par une facture de mois de décembre 2021 du prestataire DALKIA, relative à la pose d'une télégestion à distance sur 136 chaufferies, pour un montant de 878 k€. Cette facture a été reçue janvier 2023 et n'était pas prévue au budget 2023.

- **Poste 76 « Produits financiers » : conforme au budget avec un montant de 1 041 k€**

Le budget 2023 prévoit des produits à hauteur de 2 213 k€, 1 041 k€ sont obtenus, soit un différentiel de 66 k€ par rapport au budget proratisé.

La baisse provient des produits estimés sur livret A (-81 k€).

- **Hausse du poste 77 « Produits exceptionnels » : + 256 k€**

Ce poste prévoyait la somme de 3 652 k€ au budget pour 6 mois. Or, il est constaté la somme de 3 908 k€ au titre des produits enregistrés.

Soit :

- indemnités d'assurances : 396 k€ contre 160 k€ selon le budget proratisé (+236 k€). Cette variation est liée à la hausse des sinistres, notamment sur le 1^{er} trimestre (350 k€ dépensés) ;
- débits et pénalités sur achats et ventes : 70 k€ contre 10 k€ (+60 k€) ;
- dégrèvement de TFPB inscrit au budget proratisé, à savoir 2 000 k€.

Au 11 août 2023, nous avons eu l'accord pour un total de 527 k€ de dégrèvement, dont 227 k€ pour le l'EHPAD à BEAUNE (accessibilité), 172 k€ pour MONTBARD rue Triolet (éco énergie).

- **Poste 775 « Cessions des éléments d'actif »**

L'objectif est d'obtenir 1 400 k€ pour 6 mois. Au 30 juin, le montant est de 1 716 k€, avec 16 ventes.

- **Poste 78 « Reprise sur amortissements et provisions »**

Les produits constatés sont en légère hausse par rapport au budget :

Comptes	Réalisation au 30-06-2023	Budget proratisé 2023	Variation réalisation / budget
781740000000 Reprise provision créances douteuses	81 298	350 000	-268 702
781620000000 Reprise sur provisions pour dépréciation immo corporelles	-	236 285	-236 285 A
781580000000 Autres provisions pour charges	297 508	175 000	122 508
781510000000 Provisions pour risques	131 539	-	131 539
Total	510 345	761 285	-250 940

*78158 dont 73 k€ reprise provision Allocation retour à l'emploi et 225 k€ reprise de provision en lien avec les dépenses de diagnostics amiante (compte 62281)

A : ce compte prévoit la reprise de provision pour la vente partielle des deux tiers de la réserve foncière située à DIJON rue Aubriot. A suivre sur le 4^{ème} trimestre.

• Poste 78157 « Provisions pour gros entretien »

Ce compte s'élève à 270 k€ contre 350 k€ par rapport au budget proratisé (-80 k€).

Il ressort les chiffres suivants :

- reprise de provision devenue sans objet pour 221 k€ ;
- reprise de provision selon consommation pour 49 k€.

• Poste 79 « Transfert de charges »

Le budget proratisé est de 277 k€.

Au 30 juin, 234 k€ de produits sont constatés (+ 95 k€) :

- Des refacturations au titre des « mises à disposition Orvitis » pour IDELIANS, soit 78 k€ (+78 k€). Cette ligne n'a pas été budgétée pour 2023.
- Des frais d'actes et de contentieux pour 76 k€ (+16 k€).
- Des refacturations au titre des « mises à disposition Orvitis » pour numelians, soit 48 k€ (+ 11 k€).

Les mises à disposition Orvitis pour IDELIANS et numelians se sont terminées en mars pour numelians et en mai pour IDELIANS.

• Opérations relatives aux stocks immobiliers

Les opérations immobilières sont conçues dans le but de revendre dans un délai court les biens réalisés. 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 est croissante. Ces activités ne doivent pas être confondues 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 une analyse fonctionnelle, en lieu et place d'une analyse poste par poste, centrée sur ces activités.

Tout d'abord, quelques règles :

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

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

Les événements de l'exercice :

Concernant la commercialisation, en 2023, il a été constaté la levée d'option de 3 PSLA, soit un chiffre d'affaires de 490 k€.

En K€	Budget 2023	Budget 30/06/2023	Réalisé au 30/06/2023	Variation Réalisé / budget 30-06
Produits - Opérations stockées	-	-	490	490

Au 30 juin 2023, Orvitis a vendu 10 lots (opération de lotissement) pour un total de 881 k€. Ces produits ont été neutralisés en produits constatés d'avance à 100 % car ces opérations ne sont pas terminées.

Programme	Opération	Nb de lots vendus	CA au 30-06-2022
1080	VAROIS-ET-CHAIGNOT (zac)	2	265 094
1309	SEMUR (Lotissement)	1	31 675
1311	CLENAY (Lotissement)	4	443 849
1355	MONTAGNY (Lotissement)	3	140 358
Total général		10	880 976

Concernant les dépenses : 3 367 k€ au 30 juin contre 4 010 k€ selon le budget proratisé (- 643 k€).

Ces dépenses concernent essentiellement les opérations de :

- CHENOVE boulevard Bazin : 842 k€ ;
- SAINT-JEAN-DE-LOSNE Maison de santé : 803 k€ ;
- MIREBEAU-SUR-BEZE lotissement : 581 k€ (acquisition du foncier) ;
- ARC-SUR-TILLE 16 PSLA : 560 k€ (acquisition du foncier) ;
- VAROIS-ET-CHAIGNOT ZAC : 268 k€.

Les principaux décalages sont constatés sur les programmes de DAIX (vente en accession), de MONTBARD (PSLA), de DIJON Fauconnet (achat en VEFA à la SCCV « Fauconnet 33 » de 4 PSLA), MIREBEAU-SUR-BEZE (lotissement).

En K€	Budget 2023	Budget 30/06/2023	Réalisé au 30/06/2023	Variation Réalisé / budget 30-06
Dépenses sur opérations stockées	8 020	4 010	3 367	- 643

Ce qui impacte le résultat comptable.

Les opérations finalisées au 30 juin 2023 ont un impact positif sur le résultat comptable de 12 k€.

Opérations terminées au 30/06/2023				
Libellé des opérations	Année de commercialisation	Total dépenses	Total recettes	Résultat 2023
AHUY - 3 PSLA	2021	477 333,79	489 853,09	12 519,30
Totaux		477 333,79	489 853,09	12 519,30

Conséquence sur le résultat et la Capacité d'Autofinancement

Le résultat a été fixé à 2 526 856 € et la capacité d'autofinancement à 20 394 286 €.

Au regard de la situation au 30 juin 2023, il peut être attendu un résultat et une capacité d'autofinancement supérieurs aux prévisions budgétaires.

Conséquences sur le fonds de roulement

Sur le tableau de financement, au 30 juin, on constate :

Au niveau des emplois :

- 17.8 millions d'€ d'investissements pour un budget annuel de 43.8 millions.
- Le remboursement des prêts s'élève à 7.3 M€, contre 7.1 M€ au 30 juin 2023.

Au niveau des ressources :

- Réalisation des prêts à hauteur de 8.6 millions d'euros sur un budget annuel de 9.2 M€. Le montant prévu pour la fin de l'année est de 17.1 M€.
- Notifications de subvention pour un montant de 0.9 M€ contre 2.2 M€ au budget annuel.

Au 30 juin 2023, le prélèvement sur fonds de roulement est de 3 091 k€, à comparer au montant de 13 672 k€ de prélèvement sur fonds de roulement, selon le budget proratisé.

Le Conseil d'administration,

- Vu le Décret 2008-648 du 1^{er} juillet 2008, précisé par l'arrêté du 19 décembre 2008
- Vu l'article L 421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article R 423-6 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 budgétaire et comptable M31

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité, de prendre acte de la situation financière d'Orvitis au 30 juin 2023.

BUDGET SYNTHETIQUE

Désignation de l'office : Orvitis

Situation : 30/06/2023

COMPTE DE RESULTAT

	PREVISIONS							
	CHARGES			PRODUITS				
	Budget 30-06-2023	Réalisé 30-06-2023	Ecart	Ecart	Réalisé 30-06-2023	Budget 30-06-2023		
90 (sauf 603) Achats (hors 603)	4 485 423	3 824 063	-661 371	373 562	1 088 784	916 233	76 (sauf 703, 704) Produits des activités	
903 Variation des stocks (annulation S1)	0	0	0	0	0	0		
81 (sauf 8152) Services extérieurs (hors 819)	1 728 106	1 987 709	259 603	-372 271	28 234 076	28 606 360	704 Loyers	
82 Autres services extérieurs (hors 826)	3 015 078	2 607 720	-407 358	-1 088 716	3 958 124	4 010 240	71 Production stockée (consolidation S1)	
83 (sauf 83512) Impôts, taxes, assimilés (hors 8319, 8339, 8359)	512 025	495 927	-16 098	0	326 000	325 000	72 Production immobilière	
83512 Taxes foncières	3 682 500	3 722 750	120 250	0	0	0		
84 Rémunérations du personnel (hors 8418)	4 865 500	4 196 775	-668 725	-19 701	185 200	200 000	74 Subventions d'exploitation	
8481 Autres charges de personnel - Rémunér. indémnités	11 500	9 816	-1 684	0	0	0		
84 Autres 84 Charges de personnel	4 406 750	3 885 500	-521 250	0	0	0		
85 (sauf 854) Autres charges de gestion courante	0	0	0	758 222	1 033 222	275 000	75 Autres produits de gestion courante	
854 Fournitures et créances irrécouvrables	380 000	81 298	-298 702	0	0	0		
87 (sauf 875) Charges exceptionnelles	3 027 450	3 596 424	568 974	205 852	3 908 352	3 652 500	77 (sauf 775) Produits exceptionnels	
875 VNC des éléments sortis de l'actif immobilisé	668 500	879 000	210 500	315 850	1 715 850	1 400 000	715 Produits des cessions d'éléments d'actif	
88 (sauf 88157) Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	11 505 500	11 308 146	-197 354	-250 040	816 345	781 265	78 (sauf 78157) Revenus sur stocks, aux dépréc. et provisions	
88157 Participations des salariés - Impôts sur les bénéfices	0	0	0	95 352	233 677	138 625	79 Transferts de charges	
Total des charges non récupérables	40 282 788	37 838 435	-2 444 353	-146 189	41 495 593	41 643 782	Total des produits hors récupération de charges	
Total des charges récupérables	9 504 097	9 504 097	0	0	9 498 500	9 498 500	703 Récupération des charges budgées	
TOTAL DES CHARGES	49 846 884	47 432 501	-2 414 383	-146 189	50 994 093	51 110 282	TOTAL DES PRODUITS	
RESULTAT PREVISIONNEL (EXCEDENT)	1 283 428	3 331 592	2 288 164		2 288 164		RESULTAT PREVISIONNEL (DEFICIT)	
TOTAL EQUILIBRE DU COMPTE DE RESULTAT	51 110 282	50 994 093	-116 189	-146 189	50 994 093	51 110 282	TOTAL EQUILIBRE DU COMPTE DE RESULTAT	

Tableau de passage du résultat prévisionnel à la CAF (non soumis au vote du CA)

RESULTAT PREVISIONNEL (EXCEDENT)	1 283 428	3 331 592	2 288 164				RESULTAT PREVISIONNEL (DEFICIT)
+ Valeur comptable des éléments d'actif cédés, décaisés	966 500	879 000	-887 500	315 850	1 715 850	1 400 000	- Produits des cessions d'éléments d'actif
Reprises	0	0	0	-51 715	1 420 295	1 480 000	- Quote-part des subventions versées au résultat
+ Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	11 968 500	11 578 720	-378 780	-330 723	780 556	1 111 265	- Reprises sur amortissements, aux dépréciations et provisions
TOTAL (I)	14 165 428	15 796 312	1 609 884	-74 793	3 916 492	3 991 265	TOTAL (II)
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	10 187 143	11 873 820	1 676 677				INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT

TABLEAU DE FINANCEMENT

INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT PREVISIONNELLE			1 676 677	11 873 820	10 187 143	CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT PREVISIONNELLE	
Acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé					0	Cessions ou réductions d'éléments de l'actif immobilisé	
Immobilisations incorporelles	181 459	40 212	-139 247	315 850	1 715 850	1 400 000	775 Cessions d'éléments d'actif
Immobilisations corporelles	23 754 531	17 811 556	-5 942 975	-250 040	816 345	0	27 Autres immobilisations financières (sauf 271, 272 et 278a)
Immobilisations financières	1 012 500	48 260	-964 240	-19 701	0	0	
Réduction de capitaux propres	0	0	0	-180 785	939 215	1 120 000	Augmentation de capitaux propres
Remboursement des dettes financières (hors accessions (2))	7 075 000	7 265 887	190 887	4 059 505	5 844 505	4 585 000	Augmentation des dettes financières (hors accessions (2))
Dépôts et cautionnement	280 000	174 496	-105 504	-38 060	204 440	287 500	Dépôts et cautionnement
Intérêts compensatoires courus	0	0	0	0	0	0	
Charges à répartir sur plusieurs exercices	0	0	0	0	0	0	
Primes de remboursement des obligations	0	0	0	0	0	0	
SOUS-TOTAL - EMPLOIS	29 233 590	25 238 859	-3 994 731	5 818 077	23 377 720	17 559 643	SOUS-TOTAL - RESSOURCES
Stocks immobilisés à financer	4 010 240	3 432 438	-577 802	180 079	2 202 079	2 012 000	Produits des cessions de stocks immobilisés
Ramassage des dettes finançant des stocks immobilisés (2)							Augmentation des dettes finançant des stocks immobilisés (2)
TOTAL EMPLOIS	33 243 830	28 671 317	-4 572 512	6 008 156	25 579 799	19 571 643	TOTAL RESSOURCES
APPORT AU FONDS DE ROULEMENT							PRELEVEMENT SUR FONDS DE ROULEMENT
dont variation de FR liée au financement de stock immobilier							dont variation de FR liée au financement de stock immobilier
TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT	33 243 830	28 671 317	-4 572 512	-4 572 512	28 671 317	33 243 830	TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT

FONDS DE ROULEMENT

Fonds de roulement estimé au 1er janvier N	88 090 922	89 994 878
Variation du fonds de roulement	-27 344 373	-3 061 519
Fonds de roulement prévisionnel au 31 décembre N	60 746 549	86 933 359

(1) Inscrire uniquement les charges non récupérables (jusqu'à la ligne "Total des charges non récupérables").

(2) Emprunts affectés au financement de stocks immobiliers - code 4 de l'état récapitulatif des emprunts - Fiche 3 de l'annexe 7.

3.2 Débat des orientations budgétaires 2024

Contexte

Dès 2018, la mise en place de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS), l'augmentation de la TVA, des cotisations CGLLS et la baisse des subventions ont conduit à un déficit annuel de l'ordre de 7 millions d'€ par an, des fonds propres d'Orvitis.

Cette situation s'est confirmée sur les exercices de 2020 à 2023 :

- RLS et CGLLS : 3 millions d'€ ;
- Estimation de l'impact du passage du taux de TVA de 5.5% à 10 % : 1.5 millions d'€ ;
- Hausse du livret A : impact de 3.5 M€.

Des actions ont été entreprises dès 2019, et poursuivies depuis, afin de garantir la pérennité financière de l'Office :

1. Le PSP est adapté avec un objectif de production de 120 logements par an contre 200 auparavant, le niveau des réhabilitations est sensiblement augmenté, afin d'adapter le patrimoine au vieillissement de la population et aux enjeux énergétiques.
2. De nouvelles activités sont développées.
3. La gestion est optimisée, principalement à travers la société de coordination IDELIANS et la mise en œuvre du GIE informatique numelians, mais aussi grâce à des efforts de réorganisation menés à Orvitis.

Ces actions ont permis de garantir les résultats financiers pour les années 2020 à 2022, et certainement 2023. Orvitis a pu ainsi maintenir une activité soutenue en termes de développement et de réhabilitation de son patrimoine, et conserver une situation financière solide.

Conjoncture 2024

Les événements mondiaux récents, tels que la crise sanitaire et la guerre en Ukraine, font ressortir les problématiques liées au réchauffement climatique et à la raréfaction des ressources naturelles. Orvitis doit gérer leurs conséquences concrètes qui se traduisent notamment par :

- l'évolution du coût de l'énergie et des matériaux ;
- l'évolution de l'inflation et du Livret A ;
- la baisse du pouvoir d'achat des locataires ;
- la nécessité de baisser notre empreinte carbone ;
- les objectifs fixés par la loi climat et résilience.

Orientations du budget 2024

Le budget 2024 devra permettre à la fois de répondre aux défis posés par la conjoncture et de poursuivre le projet d'entreprise « Ambitions 2024 » :

- Axe 1 : s'affirmer comme un opérateur immobilier au service des territoires ;
- Axe 2 : faire de nos valeurs un levier d'attractivité et d'engagement ;
- Axe 3 : garantir un modèle économique performant et responsable ;
- Axe 4 : agir ensemble pour l'environnement ;
- Axe 5 : conforter notre relation de proximité et notre culture de service.

Le budget 2024 poursuit le cycle amorcé en 2023. Celui-ci mettra l'accent sur les travaux permettant aux locataires de réaliser des économies d'énergie, sur la mise en œuvre d'un plan de sobriété, et sur la poursuite des actions de mutualisation.

1 – Les actions patrimoniales : la déclinaison du Plan Stratégique de Patrimoine

Le Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) d'Orvitis va faire l'objet d'une actualisation en 2024, pour tenir compte des évolutions réglementaires des DPE notamment. Cela permettra de mettre à jour la liste des opérations, des réhabilitations sur le patrimoine existant, des démolitions, des cessions et quantifier sa capacité de production de nouveaux logements.

En 2024, Orvitis poursuivra la réalisation des actions lancées sur les exercices précédents en mettant l'accent sur les réhabilitations et les mutations d'énergie.

A. Les réhabilitations

Le budget pour 2024 s'élève à 16.8 millions d'€, dont 11.7 millions d'€ pour les opérations d'éco-rénovation et 3.5 millions d'€ pour les autres remplacements de composants.

Trois résidences seront rendues accessibles par la création d'ascenseurs à CHENOVE et à SEMUR-EN-AUXOIS.

Le budget 2024 alloué au remplacement de composants permettra de renforcer la sécurité et le confort de nos locataires (risques incendie et électriques, tranquillité résidentielle, gestion des accès), par des campagnes importantes de mise en sécurité électrique de 158 logements et le remplacement de menuiseries extérieures dans 199 logements.

Un programme de modernisation de l'éclairage des parties communes par des systèmes LED et des détecteurs de présence, dans 18 résidences, soit 391 logements, sera réalisé afin de contenir les charges de celles-ci.

L'article 160 de la Loi Climat et Résilience modifie l'article 6 de la Loi du 6 juillet 1989 en précisant que le niveau de performance d'un logement décent est compris :

- à compter du 1^{er} janvier 2025, entre la classe A et la classe F ;
- à compter du 1^{er} janvier 2028, entre la classe A et la classe E ;
- à compter du 1^{er} janvier 2034, entre la classe A et la classe D.

Les logements qui ne répondent pas aux critères précités aux échéances fixées seront considérés comme non décents. Ils ne pourront pas être mis en location, dans le parc social comme dans le parc privé, et pour les baux en cours, le locataire pourra exiger les travaux de mise en conformité.

Par conséquent, ces échéances contraignent Orvitis à modifier la programmation sur les 10 prochaines années.

En effet, le rythme soutenu des réhabilitations depuis de nombreuses années permet à l'Office d'envisager ces échéances avec sérénité. En 2023, les travaux d'éco-rénovation ont concerné 392 logements. Le rythme sera maintenu avec 200 logements éco-rénovés, par an en moyenne.

Entre 2022 et 2030, 36 opérations représentant 1 888 logements seront engagées. Ainsi, le patrimoine d'Orvitis ne comptera plus d'étiquettes E, F et G après 2030, soit 4 ans avant l'échéance réglementaire.

● Les mutations d'énergie

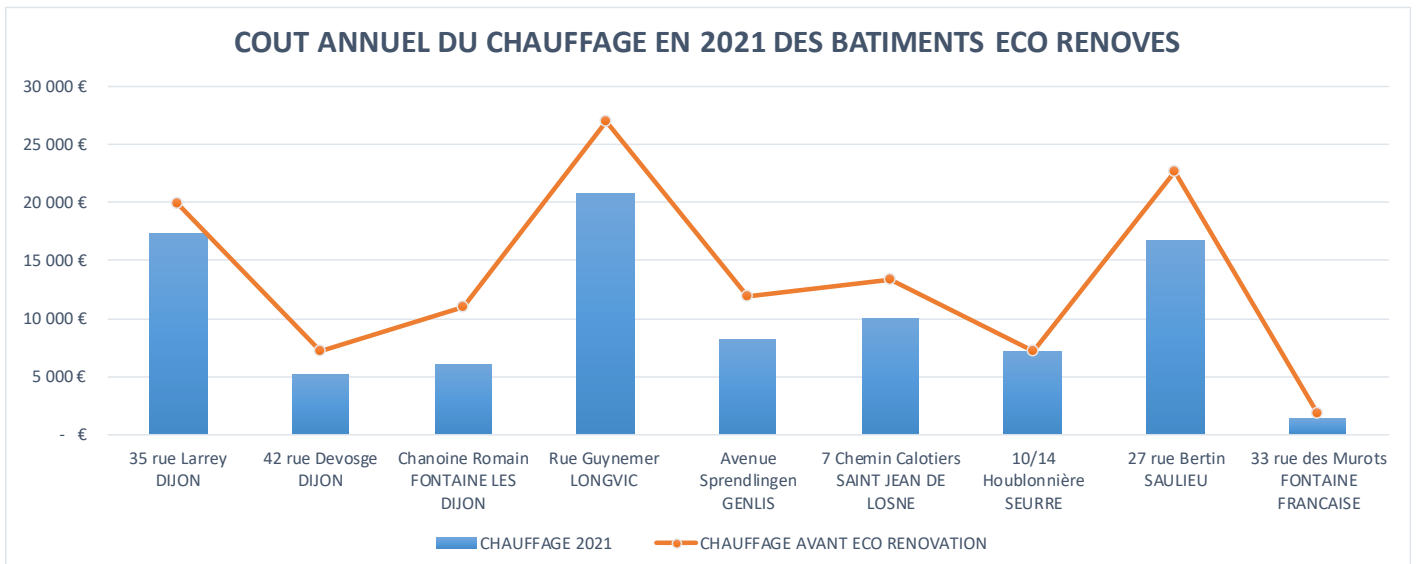
La diminution de l'empreinte carbone est aussi recherchée, en supprimant les dispositifs de chauffage polluants, tels que les chauffages au fuel, en basculant vers une énergie plus propre (PAC, bois, réseau de chaleur).

Ainsi, Orvitis poursuivra en 2024 son programme de mutation d'énergie priorisant le remplacement des chaudières au fioul, jugées trop polluantes. Il reste sur le parc à fin 2023, 56 logements collectifs et 87 logements individuels concernés.

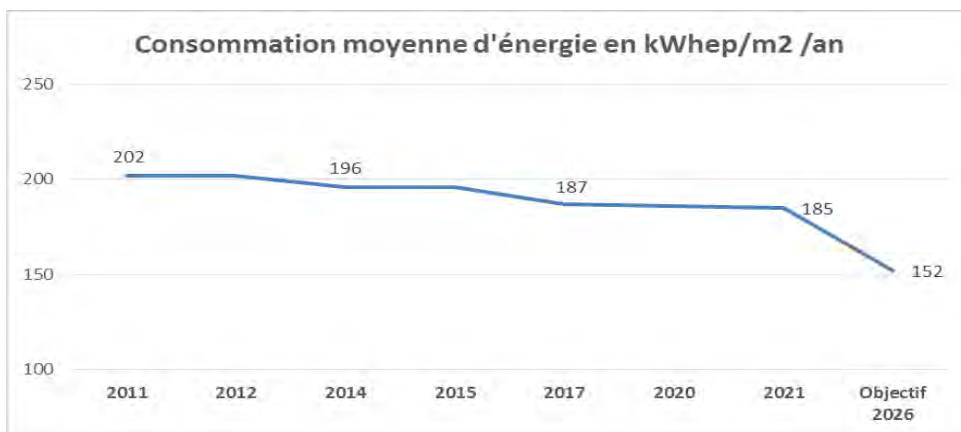
Les travaux budgétés en 2024 permettront la réalisation de 3 nouvelles mutations énergétiques à TALANT, soit 312 logements qui seront raccordés au réseau de chaleur de la métropole dijonnaise. Ces logements sont actuellement chauffés au gaz naturel.

Orvitis lancera également des études de faisabilité portant sur la création de trois chaufferies biomasse dans les communes d'AUXONNE, CHATILLON-SUR-SEINE et VENAREY-LES LAUMES.

Depuis 10 ans, le PSP prévoit des réhabilitations permettant de maîtriser l'énergie. Les impacts sont positifs pour l'environnement, et contribuent à préserver le pouvoir d'achat des locataires, tel que le tableau ci-après le démontre :



De plus, nous pouvons constater les évolutions suivantes concernant les consommations moyennes d'énergies en kW hep/m2/an depuis 2011 :



Cet objectif représente une baisse significative de 18 % de la consommation énergétique entre 2021 et 2026.

● Les foyers

Le budget alloué aux foyers sera de 2.35 millions d'€ en 2024.

● Les travaux d'accessibilité

Orvitis s'engage à travers sa politique de réhabilitation à garantir l'accessibilité de 60% des immeubles et l'adaptation de 200 logements par an aux personnes en perte d'autonomie au travers d'actions telles que la rénovation et la modernisation des ascenseurs. Il s'agit, par exemple, de la création de dessertes à tous les étages et la création de rampes d'accès aux halls d'immeubles.

En 2024, un budget de 222 k€ sera consacré à la rénovation de 31 halls d'immeubles, comprenant le remplacement des portes de halls et du système d'interphonie.

Le tableau suivant (en K€) détaille les financements en fonction de la nature des travaux :

Cadre de la réhabilitation	TRAVAUX 2024	FONDS PROPRES	EMPRUNTS	SUBVENTIONS	CEE
NPNRU	3 300	-	2 586	687	27
Programme éco énergie	4 420	714	2 423	1 283	-
Remplacement de composants	3 500	3 239	-	4	258
Locaux spécifiques	2 760	581	1 760	392	28
Accessibilité	2 822	633	1 502	631	56
TOTAL	16 802	5 166	8 270	2 997	369
<i>Pourcentage</i>	<i>100%</i>	<i>31%</i>	<i>49%</i>	<i>18%</i>	<i>2%</i>

De surcroît, il est possible d'obtenir un dégrèvement de taxe foncière sur les opérations liées aux travaux d'accessibilité (pour environ 50% du montant des opérations effectuées sur l'année précédente) et sur les opérations liées aux économies d'énergies (pour environ 15% du montant des travaux éligibles effectués sur l'exercice précédent).

Pour l'ensemble des opérations présentées ci-dessus, le montant de dégrèvement à venir est estimé à 3,8 M d'€.

Descriptif des principales actions

Opérations éco-énergie :

- Livraison de l'opération d'éco-rénovation de 44 logements situés avenue de Lattre de Tassigny à BEAUNE
- Livraison de l'opération d'éco-rénovation de 12 logements situés rue Saint-Nicolas à VITTEAUX
- Poursuite des travaux d'éco-rénovation de 107 logements situés rue de la Vanoise à GENLIS
- Poursuite des travaux d'éco-rénovation de 58 logements situés rue des Remparts des Ursulines à AUXONNE
- Poursuite des travaux d'éco-rénovation de 90 logements situés 14 à 30 rue Ernest Renan à CHENOVE
- Engagement des travaux d'éco-rénovation des logements situés sur la frange Est du tramway à CHENOVE, dans le cadre du NPNRU (Tamaris, Clématites et Gambetta)
- Engagement des travaux d'éco-rénovation de 60 logements situés 1, 3 et 5 rue du 11 Novembre 1918 à SEMUR-EN-AUXOIS
- Engagement des travaux d'éco-rénovation de 88 logements situés 3 à 11 rue Augustin Mouchot à SEMUR-EN-AUXOIS.

Opérations d'éco-rénovation avec mise en accessibilité (ascenseur) :

Livraison des opérations

- BEAUNE, 3 rue des Noisetiers (20 logements) ;
- GEVREY-CHAMBERTIN, 3 et 5 rue des Gémeaux (40 logements)
- IS-SUR-TILLE, 3 rue des Glycines (25 logements)
- PONTAILLER-SUR-SAONE, rue de Franche-Comté (12 logements).

B. La production neuve

Le tableau suivant reprend le nombre de logements familiaux livrés par an et les prévisions pour 2023 :

Année	2015	2016	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Nombre de logements livrés	191	176	82	245	85	140	32	178
Dont ANRU	15	15	0	0	0	0	0	37

Pour 2024, le budget qui sera présenté en décembre 2023, prévoit la mise en service de 141 nouveaux logements familiaux (hors PSLA), la poursuite des opérations en cours et le lancement de nouveaux projets, sur un rythme à adapter en fonction des baisses de ressources.

Les mises en services prévisionnelles sur 2024 sont les suivantes :

Adresse	Commune	Mode de production	Nombre de Logements
Rue de Colmar	Dijon	VEFA	38
Allée des Eglantiers	Fontaine-Les-Dijon	MOD	2
rue de Genlis	Arc-sur -Tille	VEFA	12
rue de Chorey	Beaune	MOD	15
rue Grande Fin	Fontaine-Les-Dijon	VEFA	39
3 rue du Château	Saint Jean de Losne	MOD	2
64 rue Victor Hugo	Dijon	VEFA	24
36 rue Victor Hugo	Dijon	MOD	7
9 Meix Pelletier	Puligny Montrachet	MOD	2
Total			141

C. Les démolitions

Les déconstructions sont essentielles à l'adaptation du parc :

En 2023, il a été procédé à la déconstruction de 84 logements :

- 36 logements quartier du Beugnon, à MONTBARD (2 bâtiments) ;
- 18 logements situés route de Vieux Château à TOUTRY ;
- 30 logements sur 90 dans le bâtiment ILM de CHENOVE, situé 14 à 30 rue Ernest Renan, dans le cadre du NPNRU. Les logements de grande typologie seront restructurés en logements plus petits. A la terminaison du projet, l'offre sera reconstituée.

Il est prévu de déconstruire :

- en 2024 : 34 logements situés rue de la Charme à CHATILLON-SUR-SEINE ;
- en 2025 : 20 logements situés rue des fourneaux à SAULIEU ;
- en 2026 : 48 logements avenue de Ciney à SEMUR-EN-AUXOIS, et 50 logements rue des Prévoles à BEAUNE.

Nombre de logements démolis depuis l'origine	Avant 2024	2024	Total
Zone ANRU	332		332
Hors zone ANRU	627	54	681
TOTAL	959	54	1 013

Pour les années suivantes, il est envisagé un rythme prévisionnel de 30 logements déconstruits par an.

Le financement des démolitions à venir s'effectuera de la manière suivante :

- Dans le cadre de l'ANRU, les projets seront aidés à hauteur de 80%.
- Hors cadre de l'ANRU, dans les zones détendues, le Fonds National des Aides à la Pierre (FNAP) apporte son soutien aux démolitions à hauteur de 4 100 € maximum par logement, cette subvention ne devant pas représenter plus de 35% du coût des travaux. Les financements d'Action Logement, au travers du Plan d'Investissement Volontaire, prennent fin. En revanche, le fonds friches de l'Etat pourra financer certains projets de démolition qui comportent une reconstruction sur site. Le montant de l'aide pourrait être équivalent au montant total ou partiel du déficit de l'opération, si le projet est retenu.

De plus, le Conseil Départemental de la Côte-d'Or soutient Orvitis dans les opérations de démolition de bâtiments, dont la réhabilitation dans des secteurs où la demande de logements sociaux est faible et s'avérerait trop onéreuse, à hauteur de 2 000 € par logement.

D. Les cessions

L'enjeu de ces cessions est triple :

- permettre le renouvellement du parc ;
- faire accéder à la propriété les locataires qui en manifestent le souhait (parcours résidentiel) ;
- apporter des fonds nécessaires à l'accomplissement du Plan Stratégique de Patrimoine.

Les actions liées aux ventes créent des besoins spécifiques (remise en ordre des logements, frais commerciaux, copropriété, ...) que le budget doit prévoir.

Depuis de nombreuses années, Orvitis pratique la vente de pavillons vacants, ainsi que des pavillons au profit de leurs locataires occupants, conformément au plan de vente approuvé par le Conseil d'administration. La vente de logements dans les immeubles collectifs a également été initiée.

En 2019, le service dédié à la vente est réorganisé, permettant de remonter progressivement les objectifs à 2.5 millions d'€ par an, soit environ 30 cessions.

Historique des ventes de logements depuis 2019 :

Données en K€	2019		2020		2021		2022		2023*	
	Nb	CA	Nb	CA	Nb	CA	Nb	CA	Nb	CA
Logements individuels	24	2 200	30	2 574	23	2 453	20	1 834	12	1 193
Logements collectifs	4	384	0	0	0	0	5	622	11	1 168
Total des ventes	27	2 584	30	2 574	23	2 453	25	2 467	23	2 361

* Ventes au 30-09-2023 : 2 368 k€
estimation au 31-12-2023 à 2 600 k€

2 – Les activités complémentaires

A. L'ensemble des activités : traitement juridique et financier

Depuis plusieurs années, Orvitis a développé des activités connexes et complémentaires à son rôle de bailleur social. Ces activités ont un traitement juridique et fiscal qui leur est propre.

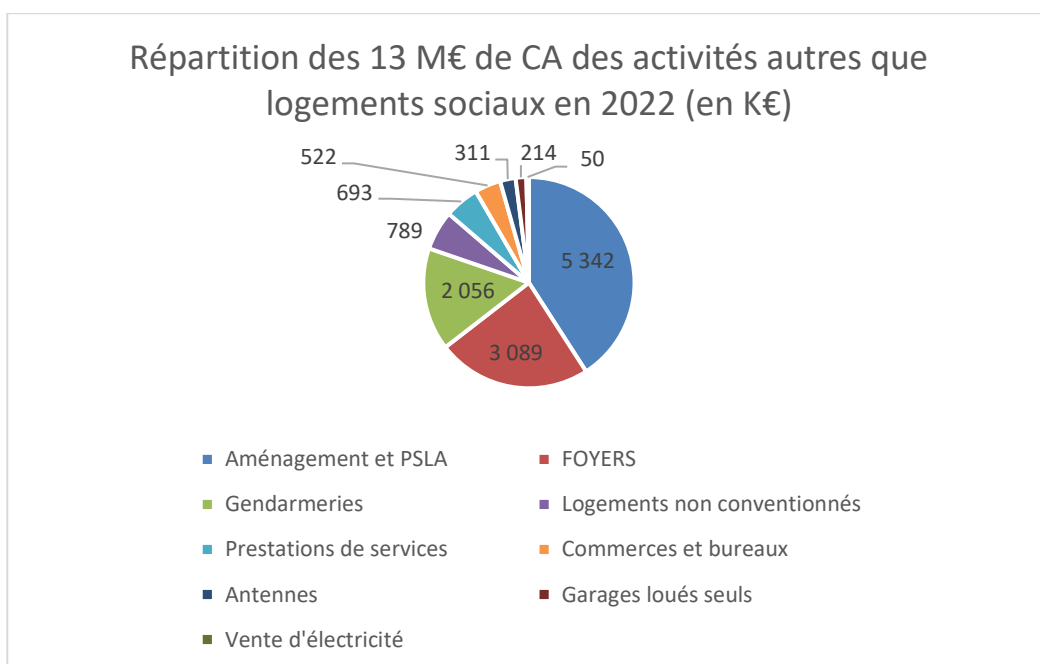
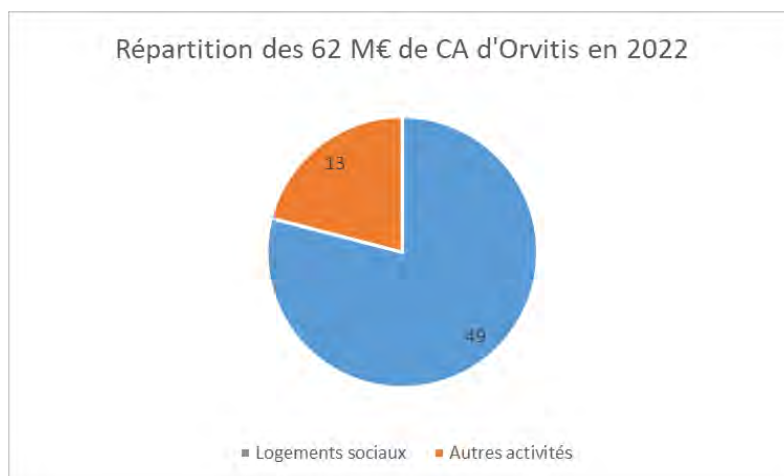
En effet, depuis le 1^{er} janvier 2021, la distinction doit être faite entre les activités participant au service d'intérêt économique général (dit SIEG,) de celui provenant des autres activités.

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	

L'importance de ces activités dans le chiffre d'affaires est croissante.



B. Les activités d'investissement immobilier

1. Logements foyers (CA 2022 : 3 M d'€)

Premier propriétaire d'EHPAD du département, Orvitis met à disposition 25 établissements gérés par 9 gestionnaires.

Les investissements pour les prochaines années sont importants dans ce secteur: 10 M€ pour la réhabilitation et 35 M€ pour les constructions neuves.

En 2024, le Foyer d'Accueil Médicalisé situé à FONTAINE-FRANÇAISE et les travaux de réhabilitation de l'EHPAD situé à SELONGEY, seront livrés.

2. Gendarmeries (CA 2022 : 2 M€)

Orvitis est propriétaire de 15 gendarmeries dans le département de la Côte-d'Or.

En 2024, les travaux de construction de la gendarmerie de NUITS-SAINT-GEORGES seront poursuivis.

3. Logements non-conventionnés (CA 2022 : 0.8 M€)

Orvitis est propriétaire de 150 logements non conventionnés environ.

4. Les opérations d'accession

Orvitis propose à l'accession des logements abordables. Les opérations sont souvent mixtes et permettent la production de logements destinés à la location et des logements destinés à la vente. L'accession peut s'effectuer soit par le biais du dispositif du PSLA (Prêt Social Location Accession), soit de manière classique.

Ces produits sont commercialisés sous la marque **Odifis**, qui va devenir **Im-Ô**.

a. La production de PSLA

Dans le but de diversifier l'offre de parcours résidentiel aux locataires et afin de répondre aux sollicitations conjointes des collectivités territoriales et des clients, Orvitis prévoit la commercialisation de logements en PSLA (Prêt Social Location Accession).

Options levées depuis le lancement des opérations en PSLA, en 2017 :

En K€	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023*
Nombre de lots vendus	2	4	8	4	12	10	3
Chiffre d'affaires HT	290	597	1 233	605	1 520	1 474	490

*Données au 30-09-2023. On estime le montant à 592 k€ au 31.12.2023.

Toutes les levées d'option sont intervenues dans les délais.

Détail des opérations en PSLA en cours de commercialisation au 30-09-2023 :

Opérations en PSLA phase locative au 30/09/2022	Date d'entrée	Nombre de PSLA	Nombre de demandes « levée d'option » cumulées au 30/09/2023	Cumul ventes au 30/09/2023	Demande de levée d'option non soldées au 30/09/2023	Chiffre d'affaires en K€
LONGVIC rue des Prévots	Fin 2019 / début 2020	15	15	14	1	1 500
CORGOLOIN rue du Cassis	Mars 2023	4	0	0	0	0
		28	23	23	1	1 500

Pour le lot situé à LONGVIC, en cours de cession, le client est entré dans le logement courant mars 2022. La demande de levée d'option a eu lieu le 29 septembre 2023. La vente est prévue à la fin de l'année 2023.

En 2024, 16 logements situés rue de Genlis à ARC-SUR-TILLE seront livrés.
En 2025, il est prévu de livrer 4 logements à DIJON, rue du Général Fauconnet.

D'autres projets sont inscrits au budget 2024 : 15 logements devraient faire l'objet d'une acquisition en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) à BEAUNE (promoteur : KAUFMAN & BROAD).

b. La vente de logements

Orvitis propose également à l'accession des logements abordables. Ces opérations sont souvent mixtes et permettent la production de logements destinés à la location et des logements destinés à la vente.

Adresse	Forme juridique	Partenaire	Locatif	PSLA	Logements en accession	Avancement
DIJON 33 rue du Général Fauconnet	SCCV Fauconnet 33	BFC Promotion Habitat et JDA Immo.	9	4	22	En cours
AHUY Lotissement Clos des Aiges	SCCV AHUY 10	BFC Promotion Habitat			10	Livraison fin 2023
PERRIGNY 5 - AFUA Charmes du Petit Bois - lot 515 516	SCCV	BFC Promotion Habitat			36	Pré-commercialisation en cours
BEAUNE rue de la Motte	MOD Orvitis	Sans objet	2		8	Pré-commercialisation en cours
MONTAGNY-LES-BEAUNE rue du Vernois	MOD Orvitis	Sans objet			2	PC en cours
DAIX 44 rue de Dijon	MOD Orvitis	Sans objet			4	Pré-commercialisation en cours
OUGES rue des Fleurs	MOD Orvitis	Sans objet			7	Etude
VAROIS-ET-CHAIGNOT - Village Breuillet	SCCV VAROIS-ET-CHAIGNOT		24		25	Etude
TOTAL			74	4	114	

5. Aménagement (CA 2022 : 3 868 k€)

Depuis une quinzaine d'années, Orvitis a développé des opérations d'aménagement, avec un double objectif :

- produire des résultats réinvestis dans le logement locatif social ;
- procurer du foncier pour construire des logements.

Les opérations d'aménagement garantissent la maîtrise du foncier, permettant ainsi de répondre aux attentes des communes et de futurs acquéreurs de lots à bâtir ou de logements en accession.

Les lots peuvent être soit vendus en lots libres, soit utilisés pour la construction de logements sociaux, ou encore pour la livraison de logements en PSLA.

En moyenne, 3 millions d'€ sont nécessaires pour cette activité financée à hauteur de 70 % environ par les ventes déjà réalisées, le portage se faisant sur fonds propres en l'attente des ventes futures.

Historique de l'activité de ventes de terrains à aménager :

En K€	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Nombre de lots vendus	44	14	37	44	26	17	17
Chiffre d'affaires HT	3 473	920	3 274	4 944	4 059	1 220	1 429

Données au 30-09-2023.

On estime à 2 029 k€ au 31-12-2023.

En 2023, ont été engagées :

- les acquisitions foncières situées à MIREBEAU-SUR-BEZE (lotissement) et à ARC-SUR-TILLE (PSLA) ;
- les travaux de viabilisation du lotissement à FLEUREY-SUR-OUICHE (2 lots), de la ZAC à VAROIS-ET-CHAIGNOT (tranche 7) et des 4 PSLA à CORGOLOIN ;
- des dépenses de construction pour les locaux situés à CHENOVE et la Maison de santé à SAINT-JEAN-DE-LOSNE.

En 2024, il sera procédé à :

- La viabilisation de la 1^{ère} tranche du lotissement « Pièce de Dijon » comportant 42 lots situé à MIREBEAU-SUR-BEZE, dont 2 lots collectifs, a débuté au mois de septembre 2023. Le chantier en cours sera livré mi-2024.
- La viabilisation de la tranche 9 de l'AFUA de PERRIGNY-LES-DIJON avec 4 lots individuels à commercialiser par Orvitis.
- La 1^{ère} tranche du lotissement « Le Pré vert » à MONTAGNY-LES-BEAUNE (39 lots) a fait l'objet d'un dépôt de permis d'aménager le 10 août 2023. Le chantier relatif à la 1^{ère} tranche (17 lots) débutera courant juin 2024. La livraison est prévue au dernier trimestre 2024.
- La tranche 7 de la ZAC « Les Rives du Sauvigny » de VAROIS-ET-CHAIGNOT qui permettra d'ouvrir 3 lots, dont 1 lot destiné à la promotion immobilière (25 à 30 logements), 1 lot destiné à une SCCV portée par Orvitis et la SCIC BFC Promotion Habitat (20 logements en accession abordable) et 1 lot réservé à des logements locatifs Sérénitis (12 pavillons, dont 6 pour Orvitis et 6 pour la commune).
- La viabilisation de 7 lots situés rue Emilie Zola à MONTBARD, fin 2024
- A confirmer : la tranche 2 du lotissement situé à SEMUR-EN-AUXOIS (en fonction de l'avancement de la commercialisation des lots de la 1^{ère} tranche).

6. Location de commerces et bureaux (CA 2022 : 522 k€)

Afin de permettre l'implantation de services au profit des résidents, Orvitis propose à la location plus de 120 commerces et bureaux au sein de ses immeubles.

7. La vente d'électricité (CA 2022 : 50 k€)

3 bâtiments sont équipés d'équipements de production électrique, dont la vente est réalisée à EDF.

8. Les locations d'emplacements pour les antennes relais (CA 2022 : 311 k€)

Cette activité concerne 39 sites gérés par 8 gestionnaires pour 4 opérateurs de téléphonie.

C. Les activités de services, en développement

1. Les prestations de services (CA 2022 : 0.7 M€)

Orvitis réalise des missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage, principalement à travers les SCCV dans lesquelles l'Office est associé, mais également pour la construction d'une Maison de santé pluri-professionnelle Universitaire à THOREY-EN-PLAINE, le suivi de la construction de logements à BELLENEUVE et à VIGNOLES.

2. Les services intra-groupes (CA prévu sur 2023 : 100 k€)

Orvitis fournit à la Société de coordination IDELIANS et au GIE numelians des prestations de service en matière de gestion des ressources humaines, des finances et juridique.

3. Les services aux résidents

Orvitis a développé une stratégie globale de prise en compte du vieillissement, à travers sa politique d'adaptation ou encore avec la marque Sérénitis dédiée aux séniors.

L'approche déployée à travers Sérénitis s'adapte aux attentes et besoins des locataires, en déployant une offre de services individuels (à la carte, à coût social) et collectifs (dans le cadre du Club Sérénitis).

Les résidences Sérénitis sont au nombre de 18, et représentent plus de 300 logements.

Elles permettent, grâce à leurs aménagements spécifiques et aux services apportés par le personnel dédié, de garantir le maintien à domicile des séniors.

En outre, dans le cadre de la coopération inter-bailleurs de la SAC IDELIANS, Orvitis s'apprête également à déployer une marque dédiée aux jeunes de moins de 30 ans, dans l'objectif d'accompagner l'entrée dans un premier logement de jeunes actifs, ou dans le cadre de leurs études, de jeunes apprentis et étudiants.

4. La gestion locative pour le compte de tiers

Les communes de VENAREY-LES LAUMES, LA ROCHE-EN-BRENIL et BELLENEUVE ont confié à Orvitis la gestion de certains logements.

5. Les activités de syndic

Impliqué dans plus de 60 copropriétés, Orvitis exerce l'activité de syndic dans 6 d'entre-elles, 1 AFUL et 1 ASL.

D. Les activités à l'étude

- Les services aux résidents
- Les services aux gestionnaires
- L'aide aux collectivités
- La location d'emplacements

3 – La recherche d'amélioration sur les postes de gestion

Concernant la gestion, l'objectif est d'obtenir les meilleurs ratios, tout en modernisant le fonctionnement de l'Office et en améliorant le confort des locataires.

A. PRODUITS LOCATIFS

1. Les loyers 2024

L'important programme de réhabilitation présenté est nécessaire pour atteindre les objectifs fixés en matière de performance énergétique, et réduire l'envolée du coût de chauffage.

Le financement de ce programme nécessite l'évolution du poste « loyers ».

Depuis 2017¹, la loi pose le principe d'une évolution des loyers pratiqués corrélée à l'évolution de l'indice de référence des loyers du **2^{ème} trimestre de l'année N-1**.

¹ Loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté a pérennisé le dispositif de plafonnement des loyers pratiqués, en posant dans le Code de la construction et de l'habitation (art. L. 353-9-3 et L. 442-1 du CCH)

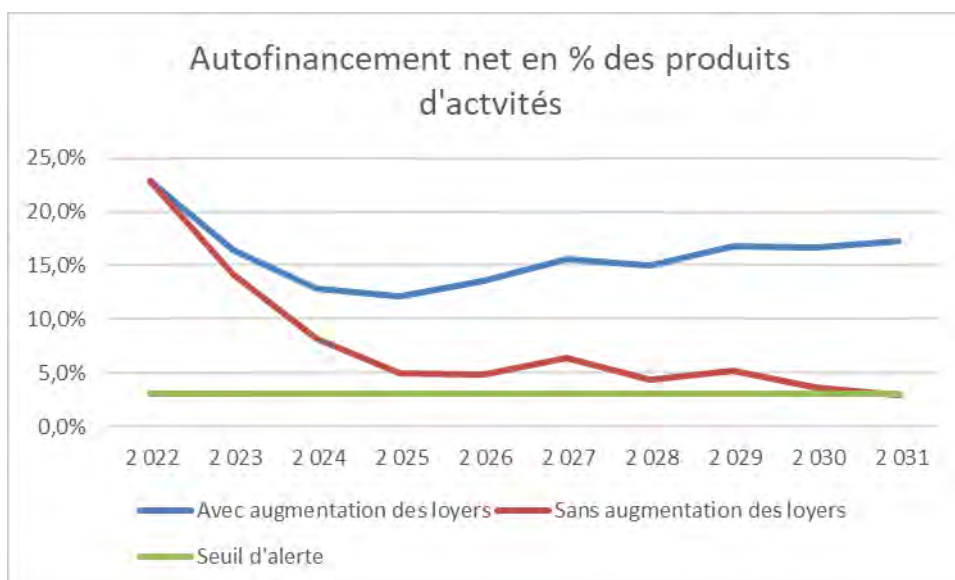
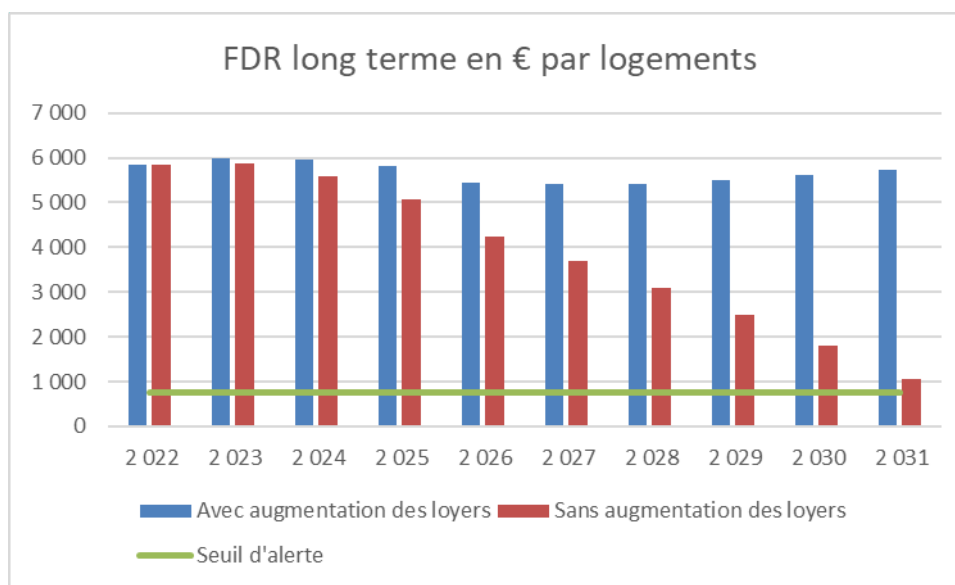
Pour mémoire, ces dernières années, les loyers ont évolué de la manière suivante :

Année	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Taux d'augmentation	0%	1.25%	1.53%	0.66%	0.42%	3.5%

L'indice du second trimestre 2023 est de **3.50%**.

Corrélativement, les aides au logement (APL) ont été revalorisées de **1.60%** au 1^{er} avril 2023, dans le cadre de la revalorisation des prestations sociales effectuée chaque année en avril.

Les scénarii suivants comparent les conséquences de l'application du PSP qui est proposé sur le fonds de roulement par logement et sur l'autofinancement en pourcentage des loyers, dans le cas où Orvitis appliquerait le gel des loyers, ou dans le cas où les loyers seraient augmentés de 3.50% en 2023.



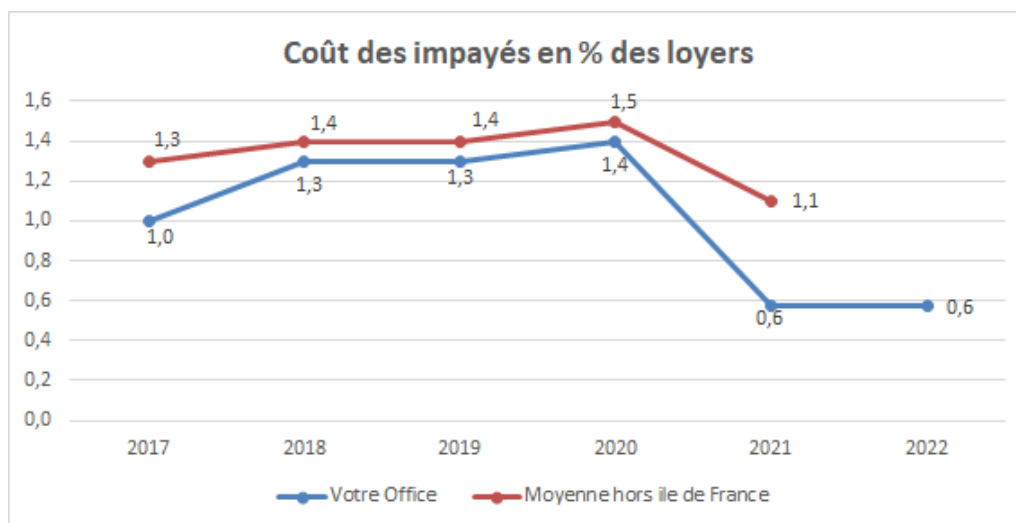
La comparaison des 2 scénarii montre que l'absence d'augmentation de loyer menace dès 2027 la situation financière de l'office, le privant de ses capacités d'intervention.

2. La RLS

Le dispositif de RLS est en place depuis 2018, le prélèvement s'élèvera à 2.6 millions d'€ pour 2023, et devrait être légèrement plus faible en 2024.

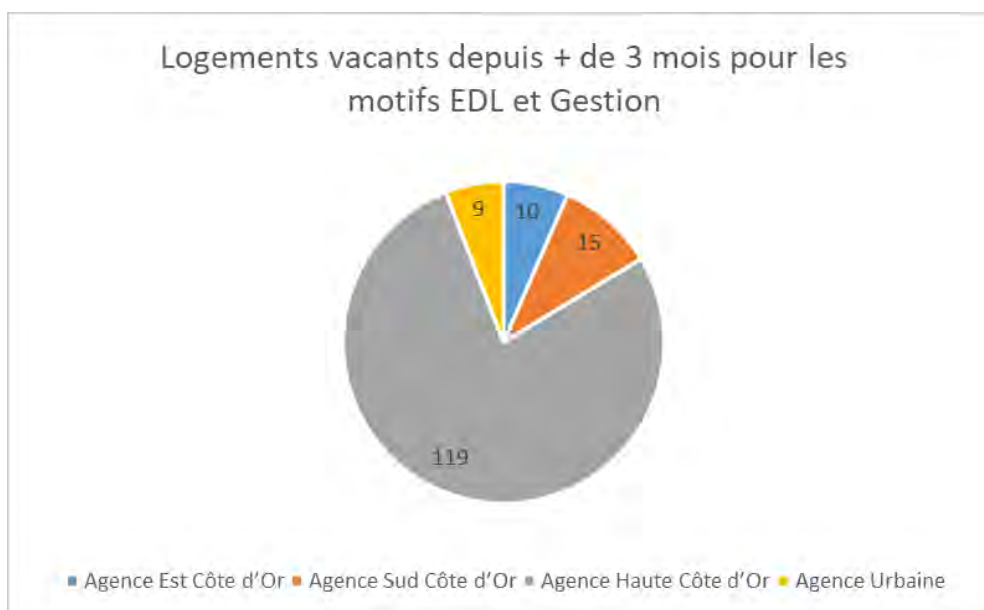
3. Les risques locatifs

L'objectif en 2024 sera de maintenir les ratios actuels.



Source: DIS 2022 Provisoire

La problématique de la vacance est différente suivant les territoires :

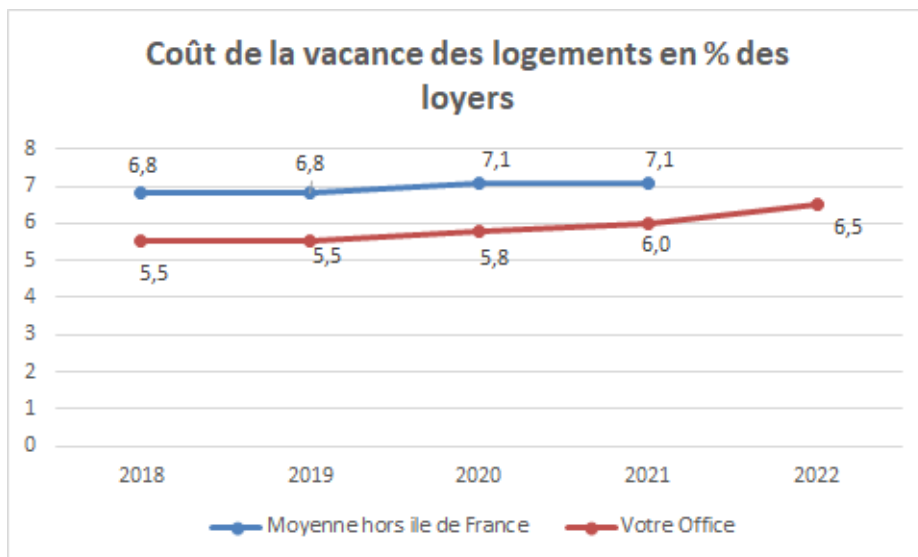


Données au 30 septembre 2023

Vacance EDL = Vacance pour travaux de remise en location suite à un départ

Vacance de gestion = Vacance pour recherche de prospect ou en cours d'attribution

Pour 2024, comme en 2023, le ratio global de vacance d'Orvitis ne devrait pas changer, du fait de démolitions accomplies sur les exercices précédents, des mises en service de logements neufs, et par la maîtrise de la vacance en Haute Côte-d'Or.

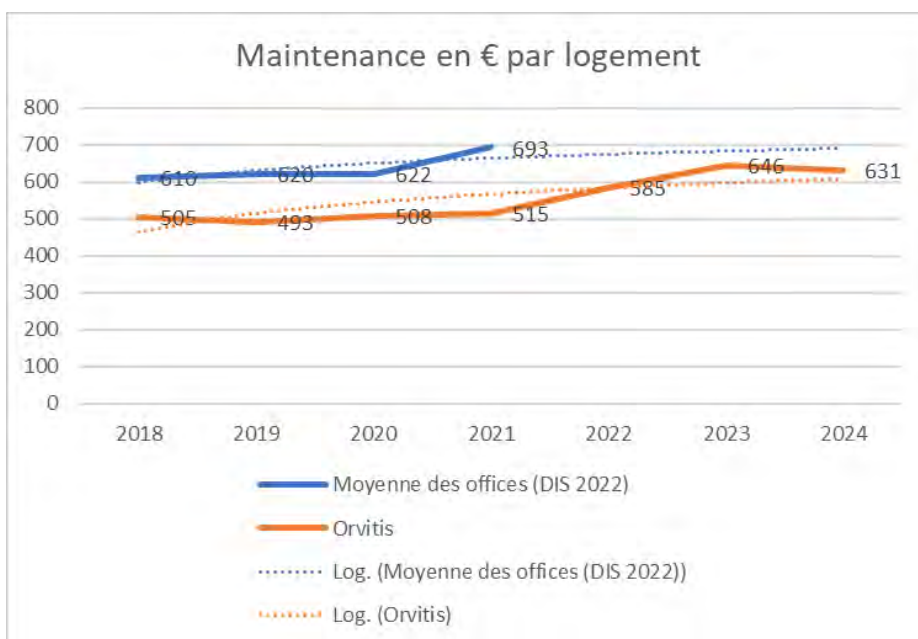


Source : DIS 2022 Provisoire

B. CHARGES

1. L'entretien et la maintenance

Les budgets d'exploitation à la disposition des agents pour appliquer la politique d'entretien de l'office, étaient à Orvitis inférieurs aux moyennes nationales, la priorité étant donnée aux réhabilitations et au développement de l'offre nouvelle, afin de réduire les dépenses énergétiques.



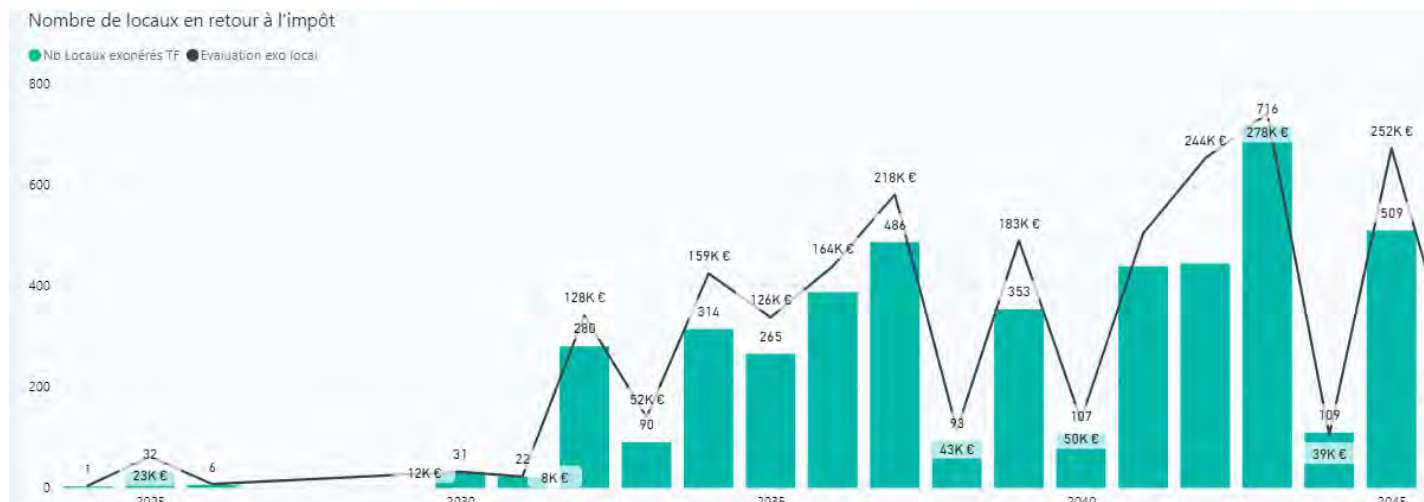
Désormais, le redimensionnement de la production de logements neufs libère des ressources pour mieux répondre à l'exigence de qualité et de confort exprimée par les locataires, et engager des actions de fidélisation.

Dès 2022, les budgets d'exploitation consacrés à l'entretien des communs et à la remise en l'état des logements sont donc progressivement alignés sur les moyennes nationales, cette tendance est poursuivie en 2023, avec un pic dû à un niveau d'intervention important dans la réfection des parties communes, et la mise en œuvre généralisée des contrats multi-services sur l'ensemble des agences. En 2024 la hausse sera plus contenue.

2. La taxe foncière

Orvitis bénéficie sur ce poste de plusieurs types d'exonération.

Exonération portant sur les constructions neuves: les derniers bâtiments construits avec une exonération de 15 ans commencent à être soumis depuis 2021 ; les premiers bâtiments ayant bénéficié d'une période d'exonération de 25 ans commenceront à être taxés en 2025.



Aujourd'hui, cette exonération concerne 2 551 logements et garages ; elle est évaluée à 2,4 millions d'€.

Exonération pour les logements situés en QPV (Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville) :

Cette exonération porte sur 636 k€ pour 1 800 logements situés dans les communes de CHENOVE, DIJON et TALANT. Elle est accordée en contrepartie d'actions renforcées sur ces périmètres.

Pour 2023, Orvitis a bénéficié de 7,4 millions d'€ de TFPB. L'enveloppe 2024 s'élèvera à environ 7.6 millions d'€.

3. Les cotisations CGLLS

	2018	2019	2020	2021	2022	Prévisions 2023	Budget 2024
CGLLS (en K€)	867	1 786	1 034	993	1 006	1 060	1 230

En 2019, la RLS n'a pas atteint les objectifs de collecte prévus par l'Etat, et le delta a été récupéré via la cotisation CGLLS, ce qui explique sa brusque augmentation en 2019.

En 2020, les cotisations ont retrouvé un niveau qu'elles ont conservé jusqu'en 2023, l'accroissement provenant essentiellement de la base de loyer.

4. Les frais de personnel

Ce poste, très maîtrisé depuis 2018, doit évoluer pour permettre de répondre aux besoins.

Année	2018	2019	2020	2021	2022	Prévisionnel 2023	Budget 2024
Poste personnel (k€)	10 184	9 880	9 907	9 861	10 248	11 282	10 820

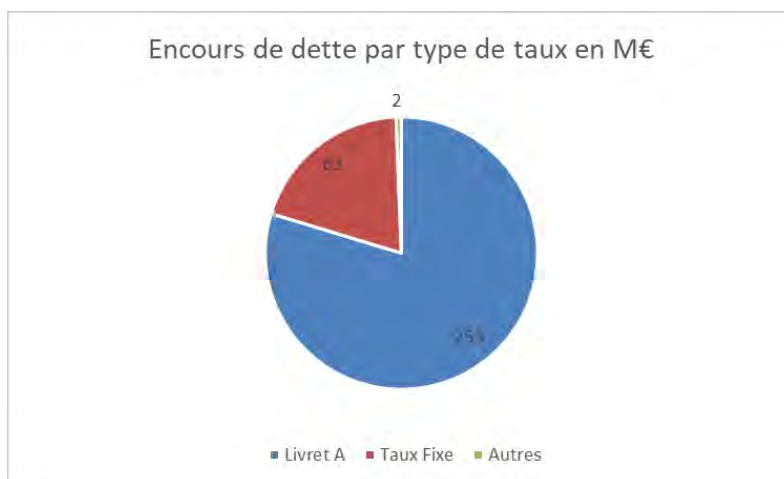
En 2023, le montant du poste passe de 10 248 k€ à 10 405 k€, auquel il faut ajouter 877 k€ pour constituer une provision pour congés payés. Celle-ci représente l'ensemble des congés dus à la suite du changement de méthode d'acquisition des jours de congés. Le montant total de ce poste atteindra donc 11 282 k€.

Les années suivantes, seule la variation de cette provision impactera le compte de résultat, en fonction des prises de congés et du montant des salaires.

En 2024, on peut estimer que ce poste augmentera de 3,5 %, hors impact de la provision pour congés payés, et s'élèvera à environ 10 820 k€.

5. Les charges financières

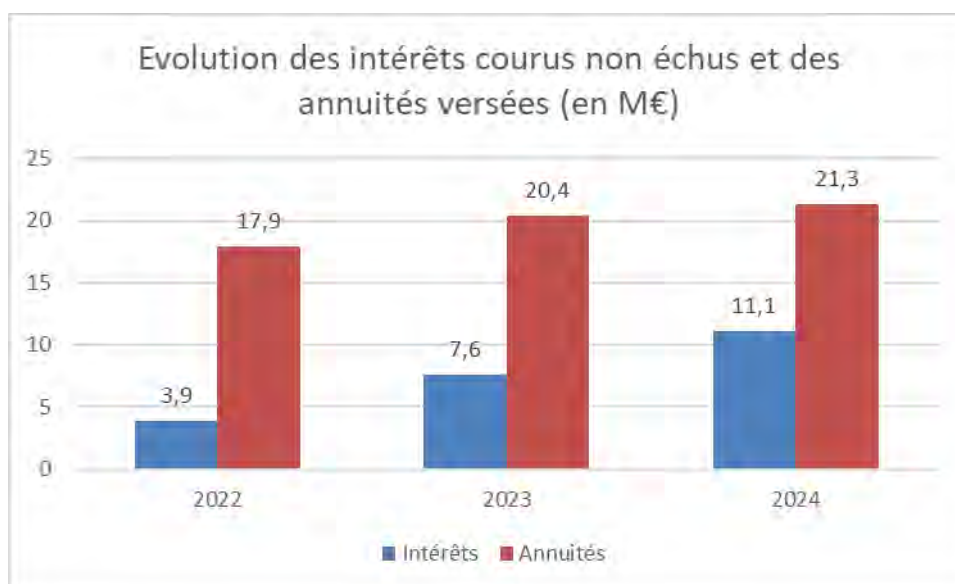
Sur 320 millions d'€ de dette au 31 décembre 2023, 255 millions d'€ sont exposés aux variations du Livret A.



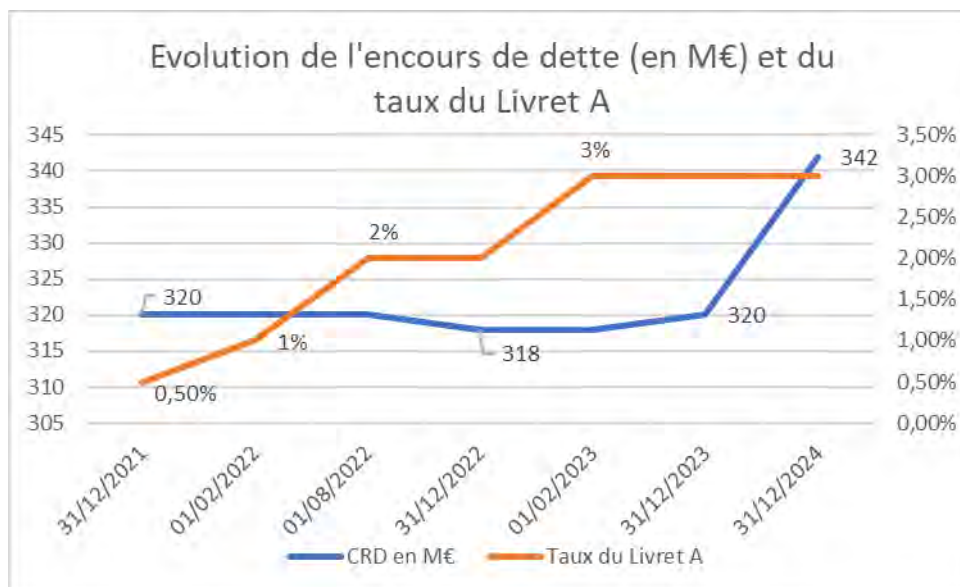
L'augmentation du taux du Livret A, ces 3 dernières années, a donc une incidence majeure sur les charges financières de l'office. Le taux est bloqué à 3 % jusqu'au 1^{er} février 2025

Evolution taux livret A sur 2023 :

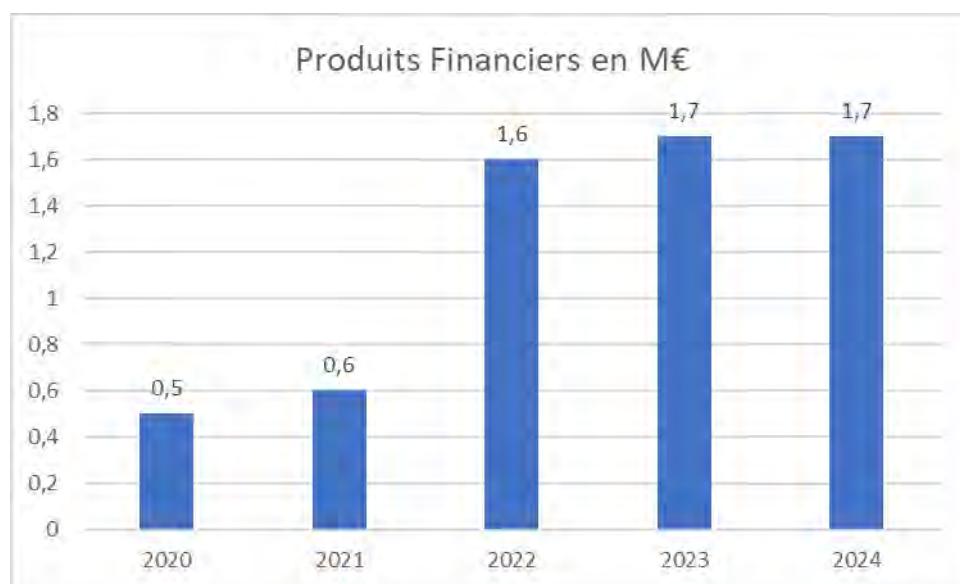
	31/12/2021	01/02/2022	01/08/2022	01/02/2023	01/08/2023	2024
Taux livret A	0,5%	1%	2%	3%	3%	3%



L'effet combiné de la hausse des taux et de l'encours font monter les intérêts à plus de 11 millions d'€ en 2024



En contrepartie, la remontée des taux permet d'obtenir des produits financiers, mais l'augmentation de ce poste est freinée par les besoins de trésorerie liés au programme d'investissement.



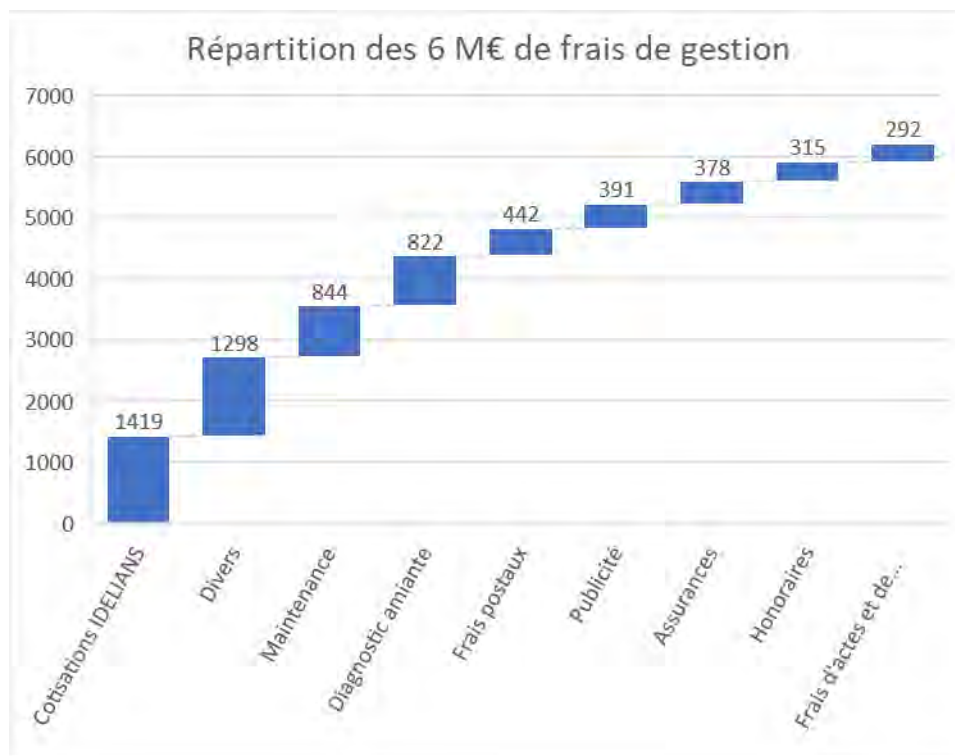
6. Les frais de gestion

Ils sont constitués de l'ensemble des dépenses nécessaires au travail des équipes et à la sécurité de l'office.

Ces coûts de fonctionnement sont nécessaires à l'effort de modernisation à travers les actions suivantes :

- la digitalisation des flux ;
- la diversification de l'offre ;
- l'amélioration de la qualité de service ;
- le maintien des actions en matière de fidélisation ;
- la poursuite des actions partenariales en matière de médiation sociale ;
- l'amélioration des conditions de travail ;
- la mise en œuvre du plan de sobriété énergétique.

En moyenne, la masse des frais de gestion représente 6 millions d'€, réparti ainsi :



Les cotisations versées à la SAC IDELIANS et au GIE numelians en représente un quart.

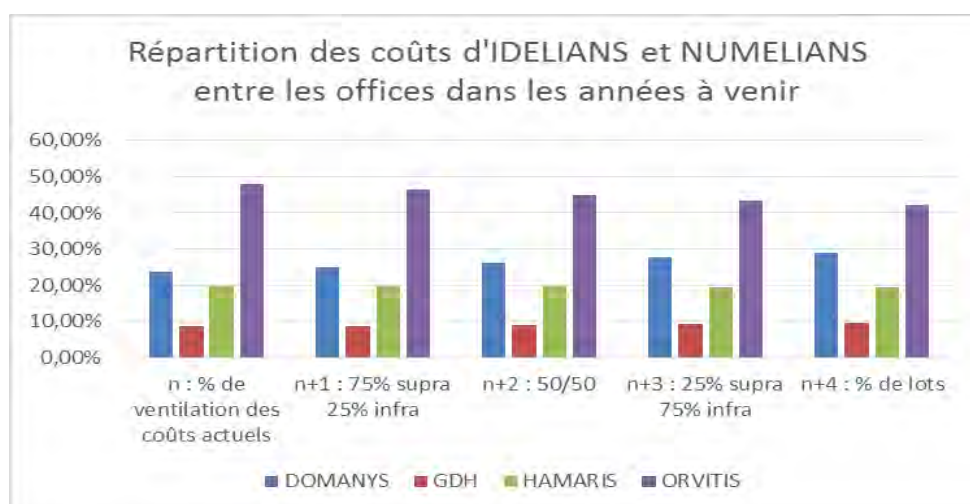
Fruits de la collaboration de 5 OPH, Domanys, Grand Dole Habitat, Hamaris, Orvitis et Chaumont Habitat depuis le 1^{er} janvier 2023, IDELIANS et numelians organisent la mutualisation de certains services supports :

- l'informatique,
- le Centre de Relation Client,
- le contrôle de gestion,
- le groupement d'achats.

Plus de 50 collaborateurs travaillent actuellement pour ces 2 entités. Les derniers contrats de mise à disposition ont pris fin le 1^{er} semestre 2023. Les recrutements se font désormais directement.

Le fonctionnement financier du groupe IDELIANS repose sur un système de refacturations croisées entre ces membres : les OPH facturent à IDELIANS et numelians les mises à disposition de leur personnel et de leurs actifs, et IDELIANS et numelians refacturent l'ensemble de leurs coûts à leurs adhérents, en proportion des coûts initiaux portés par chaque office, puis progressivement en fonction des parts sociales détenues par chacun.

En 2024, la répartition des coûts entre les membres se fera uniquement selon le nombre de parts détenues.



La création d'un groupe de TVA, le 1^{er} janvier 2023, dont IDELIANS est l'assujetti unique, permet à ses actionnaires de ne pas appliquer de TVA aux factures entre les membres. Il en résulte une économie d'environ 1 M€ pour le groupe.

De plus, ce choix fiscal a facilité la mise en œuvre de conventions de prestations de services entre les membres.

Le GIE numelians a procédé, en août 2023, à la migration des serveurs d'Orvitis, qui seront désormais hébergés chez un prestataire. Cette externalisation a un impact financier en 2024, en partie amorti par la baisse des cotisations dues au GIE ACG-Synergies, grâce au groupement des bailleurs au sein de numelians, et à la dénonciation des contrats de maintenance liés aux serveurs.

7. Coûts de fonctionnement

L'addition des frais de personnel et des frais de gestion donne un ratio nommé coûts de fonctionnement. Il est ramené en € par logement.

L'objectif en 2024 sera de contenir l'évolution des frais de gestion à l'augmentation de l'inflation.



4- Evolution de l'autofinancement net Hlm, du fonds de roulement, et contrôle de la soutenabilité financière de la Société de coordination

Le projet d'entreprise présenté est testé dans VISIAL, logiciel de projection financière de l'USH, afin de mesurer la faisabilité financière des orientations budgétaires proposées, entendue comme l'assurance que l'exécution du budget ne mettra pas en cause la pérennité de l'office.

Parallèlement, l'article 4 du pacte d'actionnaires d'IDELIANS, conformément à la Loi, organise la soutenabilité financière du groupe, en jugeant la situation financière de chaque membre, au regard de 2 critères :

- l'autofinancement net HLM ;
- le fonds de roulement à terminaison en fin de période.

Autour de ces critères, des seuils ont été définis, permettant selon les cas d'engager des mesures conservatoires :

- le seuil de vigilance, qui permet à la Société de coordination d'alerter un actionnaire sur la nécessité d'adapter sa gestion ;
- le seuil d'alerte qui permet, avec l'accord de la collectivité de rattachement d'un actionnaire, de piloter un plan d'actions pour le compte de cet actionnaire.

Les seuils sont atteints lorsque l'un des 2 critères est atteint.

Les seuils sont calculés sur la moyenne de 4 exercices de VISIAL incluant l'année de référence.

	Seuil de vigilance	Seuil d'alerte
% d'autofinancement net HLM	<3%	<1.5%
FDRT (fonds propres affectés à la livraison)	< 900 € par logement (LLF)	< 750 € par logement (LLF)

Pour Orvitis, les chiffres sont les suivants, au-dessus des seuils :

Ratios	2022	2023	2024	2025	Moyenne
Autofinancement net en % des produits d'activités et financiers	22,9%	16,4%	12,9%	12,2%	16,1%
FDR long terme en €/logt et equiv logts	5 833	5 989	5 954	5 810	5 897

Le Conseil d'administration,

- Vu l'article L 421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article R 423-6 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 budgétaire et comptable M31

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité, de prendre acte des orientations budgétaires générales ci-dessus, afin d'établir le budget 2023 en fonction de celles-ci.

3.3 Souscription d'un prêt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour le financement de l'opération de construction de 2 logements, situés 2 allée des Eglantiers à FONTAINE-LES-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 175 895,00 €, constitué de 4 lignes de prêt, dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

	PLAI	PLAI Foncier
Montant du prêt	64 035,00 €	27 078,00 €
Durée	40 ans	56 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 % Dijon Métropole	100 % Dijon Métropole

	PLUS	PLUS Foncier
Montant du prêt	57 704,00 €	27 078,00 €
Durée	40 ans	56 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 + 0,20 % 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 -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'Habitat
- 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 demandes de réalisation de fonds,
 - et réaliser seul tous les actes de gestion utiles y afférent.

4. GESTION LOCATIVE ET PATRIMONIALE DES HABITATIONS

4.1 Augmentation des loyers au 1^{er} janvier 2024

Les règles d'évolution des loyers pratiqués pour les logements conventionnés ou non conventionnés qui appartiennent à des organismes HLM sont fixées par les articles L353-9-3 et L442-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Par ailleurs, l'évolution des loyers plafonds est déterminée par l'article L 353-9-2 du Code de la Construction et de l'habitation qui dispose qu'ils évoluent chaque année au 1^{er} janvier en fonction de l'indice de référence des loyers (IRL). La date de l'IRL prise en compte pour cette révision annuelle est celle du deuxième trimestre de l'année précédente.

Ainsi, la révision des prix pratiqués a lieu au 1^{er} janvier de chaque année et ne peut dépasser la variation de l'indice IRL du deuxième trimestre. Il peut être dérogé à cette limitation dans le cas de travaux de réhabilitation, avec l'accord du Préfet.

La variation de l'IRL du 2^{ème} trimestre 2023 est égale à 3,50%. Pour mémoire, ces cinq dernières années, les valeurs de l'IRL ont peu évolué. L'indice était de 3,5% en 2023, 0,42% en 2022, 0,66% en 2021, 1,53% en 2020 et de 1,25% en 2019.

En outre, la Loi de finances pour 2018 a instauré l'application d'une Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) à compter du 1^{er} février 2018 et a, en parallèle, introduit une baisse de l'Aide Personnalisée au Logement (APL) à peu près équivalente pour les ménages concernés.

Cette mesure, qui permet de diminuer les dépenses d'APL pour l'Etat, se traduit par une perte de recettes locatives pour Orvitis d'un montant de 12,6 millions sur les années 2018 à 2022 et une perte estimée de 2,6 millions en 2023.

La Loi du 16 août 2022 portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat a revalorisé de 3,50% les aides au logement (APL, ALF et ALS) avec effet rétroactif au 1^{er} juillet 2022.

La Loi du 07 juillet 2023 a maintenu provisoirement le dispositif de plafonnement de revalorisation de la variation annuelle des indices locatifs.

Compte-tenu de ce qui est exposé ci-avant, il est proposé d'appliquer, au 1^{er} janvier 2024, une augmentation des loyers de 3,50% des logements conventionnés ou non, des garages, des parkings, des box, des bûchers et des locaux annexes, qui sont la propriété d'Orvitis, dans la limite des loyers maximum fixés par les conventions APL.

Cette augmentation s'appliquera également dans les mêmes proportions dès le 1^{er} janvier 2024, aux fractions locatives des redevances mensuelles pour les logements financés par un Prêt Social de Location-Accession (PSLA).

Ces propositions d'augmentation des loyers restent conditionnées au texte définitif de la loi de finances qui sera connu en fin d'année, à l'issue du débat parlementaire.

Le Conseil d'administration,

- Vu la Loi 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement
- 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°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové
- 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

- Vu la Loi 2022-1158 du 16 août 2022 portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat
- Vu la Loi 2023-568 du 7 juillet 2023 maintenant provisoirement un dispositif de plafonnement de revalorisation de la variation annuelle des indices locatifs
- Vu l'arrêté du 26 mars 2004 relatif aux conditions d'application des dispositions de la sous-section 2 bis relative aux prêts conventionnés pour des opérations de location-accession à la propriété immobilière
- Vu l'article L 353-9-2 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article L 442-1 et suivants 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

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité, moins trois ABSTENTIONS et un vote CONTRE :

- de fixer la révision annuelle des loyers pratiqués pour les logements conventionnés et non conventionnés au 1^{er} janvier 2024, à la revalorisation des aides aux logements applicable au 1^{er} juillet 2022, soit une augmentation de 3,50 %, dans la limite des loyers maximum fixés par les conventions APL ;
- de faire évoluer au 1^{er} janvier 2024 dans la même proportion :
 - les loyers des garages, emplacements de parkings, bûchers ;
 - les loyers des locaux annexes considérés comme accessoires à la location principale ;
 - les fractions locatives des redevances mensuelles des logements financés par un Prêt Social de Location-Accession (PSLA).

4.2 Fonds Solidarité Logement (FSL) : financement 2023 des mesures d'Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL)

Les bailleurs sociaux du département sont sollicités par le Conseil Départemental de la Côte-d'Or et par Dijon Métropole pour apporter leur contribution financière au Fonds Solidarité Logement (FSL), au travers notamment du financement des mesures d'Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL), qui permettent l'accès et le maintien dans le logement des ménages en difficultés sociales. Cette participation est fixée à 35% du coût des mesures.

Depuis 2010, Orvitis a co-financé 20 à 36 mesures ASLL au titre de l'accès et du maintien dans le logement, hors publics DALO.

Le cofinancement de ces mesures est validé par Orvitis lors des commissions ASLL.

Au titre de l'année 2023 :

- pour le territoire hors métropole, la moyenne des mesures en instance avec un accord d'Orvitis sur le co-financement est de 14. Le coût de la mesure est maintenu à 1 550€. En conséquence, il est proposé de financer 14 mesures « accès et maintien », soit :

$$14 \times 1\,550 \text{ €} \times 35\% = 7\,595 \text{ €}$$

- Pour le territoire métropolitain, le nombre des mesures avec un cofinancement Orvitis est de : **6 mesures au titre du maintien**, soit :

$$6 \times 1\,320 \text{ €} \times 35\% = 2\,772 \text{ €}$$

1 mesure au titre de l'accès, soit :

$$1 \times 720 \text{ €} \times 35\% = 252 \text{ €}$$

Le coût total de la participation d'Orvitis à ces mesures s'élève à **10 619€** pour l'année 2023, et se répartit comme suit :

- **7 595€** auprès du Conseil Départemental ;
- **3 024€** auprès de Dijon Métropole.

Le Conseil d'administration,

- Vu la Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement
- Vu la Loi n°2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement
- Vu la Loi n°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 631-7-2 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

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- de fixer la participation financière d'Orvitis au Fonds Solidarité Logement du Conseil Départemental à **7 595€**, pour l'année 2023, dans les conditions énoncées ci-dessus ;
- de fixer la participation financière au Fonds Solidarité Logement de Dijon Métropole à **3 024€**, pour l'année 2023, dans les conditions énoncées ci-dessus ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à signer avec le Conseil Départemental de la Côte-d'Or et avec Dijon Métropole, les conventions de financement s'y rapportant ;
- d'imputer cette dépense totale au compte 6715 « subventions accordées ».

5. OPERATIONS FONCIERES ET PATRIMONIALES

5.1 Programmation 2024 des opérations d'investissement

Dans le respect des contrats d'objectifs conclus entre les bailleurs sociaux et les délégataires des aides à la pierre, figurant dans :

- le PLUi-HD de DIJON Métropole ;
- l'Accord Cadre Pluriannuel signé avec le Conseil Départemental de la Côte-d'Or ;
- la Convention d'Utilité Sociale ;

la programmation annuelle des aides de l'Etat pour le financement de droit commun du logement locatif social s'effectue, pour l'année 2024, à partir de la programmation des opérations d'investissement pour la Côte-d'Or. Celle-ci se répartit comme suit :

Production de logements locatifs :	196 logements
Production de produits destinés à la vente :	24 logements dont : 15 en location-accession (PSLA) et 9 en accession sociale directe
Déconstruction :	6 logements

La liste de ces opérations est également transmise aux financeurs publics.

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, prise en son article 65
- Vu la Loi 2013-569 du 1^{er} juillet 2013
- Vu la Loi 2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR
- Vu les articles L 421-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu les articles R 421-16 à 421-18 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu les articles R 353-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu le Code de la commande publique

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- d'émettre un avis favorable à la programmation 2024 ci-annexée ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à déposer cette liste auprès de DIJON Métropole et du Conseil Départemental de la Côte-d'Or ;
- de solliciter l'ensemble des financements (emprunts et subventions) concourant à l'équilibre des opérations d'investissement, auprès des collectivités et des partenaires publics comme privés ;
- de lancer toutes mises en concurrence conformément aux dispositions du Code de la commande publique ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à signer tous documents afférents à la programmation.

PROGRAMMATION 2024 / DEPOT DES DOSSIERS DE FINANCEMENT AUPRES DU FNAP

1. PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS

Délégataire	Nature	Commune	Adresse	Opération	Particularité/produit	priorité / semestre dépôt	Nb logts (droit commun)	Financement droit commun			Financement ANRU		Nb logts (ANRU)	Nb total de logts
								PLAI	PLUS	PLS	PLAI	PLUS		
Dijon Métropole	VEFA	MARSANNAY LA COTE	impasse Tisserand	Acquisition de 20 logts pour résidence SERENITIS	SERENITIS	1	20	6	9	5			0	20
Dijon Métropole	NEUF MO Orvitis	FONTAINE LES DUON	12 rue du faubourg Saint-Martin	Construction d'un immeuble	USUFRUIT LS	1	16	5	7	4			0	16
Dijon Métropole	AA	DUON	36 avenue V Hugo	Acquisition amélioration de 7 logements	suite DIA	1	5		4	1	2		2	7
Dijon Métropole	VEFA	LONGVIC	rue des Prévôts	Acquisition de 7 logements à OMNIA		2	7			7			0	7
Dijon Métropole	VEFA	DUON	64 avenue Victor Hugo	Acquisition de 24 logements à SEGER		1	24			24			0	24
Dijon Métropole	AA	DUON	rue Lecoulteux			1	5	2	2	1			0	5
Dijon Métropole	AA	DUON	rue Thurot			1	8	3	3	2			0	8
Dijon Métropole	VEFA	DUON	avenue du Drapeau	Acquisition en VEFA 10 logements auprès de PAQUET		2	10	3	5	2			0	10
Total DIJON Métropole 2024							95	19	30	46	2	0	2	97
CD21	NEUF MO Orvitis	SAINT JEAN DE LOSNE	rue des bastions du Wauxhall	Construction de 2 pavillons préfabriqués bois		1	2	1	1				0	2
CD21	NEUF MO Orvitis	AUXONNE	17 rue du Colonel Denfert	Construction de 3 pavillons préfabriqués bois		1	3	1	2				0	3
CD21	NEUF MO Orvitis	VAROIS ET CHAIGNOT	construction	construction de 6 pavillons	SERENITIS	2	6	2	3	1			0	6
CD21	NEUF VEFA	BEAUNE	rue de Bellevue	acquisition de 45 logements en démembrement	USUFRUIT LS	2	45			45			0	45
CD21	NEUF VEFA	BEAUNE	Allées des Peupliers	acquisition de 19 logements à VOISIN Immobilier			19	6	8	5			0	19
CD21	NEUF MO Orvitis	NOIRON SOUS GEVREY	rue du Nordet	Construction d'une résidence SERENITIS de 20 logements	SERENITIS	1	20	6	12	2			0	20
CD22	AA	PULIGNY MONTRACHET	9 rue du Meix Pelletier	Acquisition amélioration de 2 logements communaux		2	2		2				0	2
CD21	NEUF VEFA	CLENAY	Lot 15d du lotissement situé rue des Louvières	Acquisition en VEFA de 2 (au PA) ou 4 logements (si Carré)		2	4	1	2	1			0	4
Total Conseil Départemental 2024							101	17	30	54			0	101
TOTAL 2024							196	36	60	100	2	0	2	198

2. PRODUCTION DE PRODUITS DESTINES A LA VENTE - PSLA

Délégataire	Nature	Commune	Adresse	Opération	Particularité/produit	Semestre	Nb logts	PSLA
Dijon Métropole	VEFA	BEAUNE		acquisition de 10 pavillons			15	15
Total Conseil Départemental							15	15
TOTAL							15	15

3. DECONSTRUCTION

Délégataire	Nature	Commune	Adresse	Opération	Particularité/produit	Semestre	Nb logts	Financement		
								PLAI	PLUS	PLS
CD21	MO Orvitis	BEAUNE	rue des prévoilles	Déconstruction des pavillons dans le cadre du programme de requalification du quartier		2	6		6	
Total déconstruction 2024							6	0	6	0

5.2 FONTAINE-LES-DIJON rue du Morvan : abandon de l'opération

Par délibération du 15 septembre 2017, le Bureau avait autorisé le lancement d'une opération de construction de 9 logements, au sein d'un petit collectif (rez-de-chaussée + 1 étage), avec 9 stationnements, sur un terrain cédé en bail emphytéotique par la Ville de FONTAINE-LES-DIJON, sur les parcelles cadastrées BE n° 165 et BE n° 166, d'une superficie de 1 212 m²).

Sur la base des premières esquisses réalisées par l'architecte désigné, une demande de financement a été déposée et obtenue auprès du délégataire des aides à la pierre de Dijon Métropole au titre de la programmation 2018 des opérations d'investissement. Celle-ci portait sur 9 logements, soit 6 PLUS et 3 PLAI.

Or, pour des raisons réglementaires, l'emprise foncière disponible pour cette opération a dû être réduite à la seule parcelle BE n°166, d'une superficie de 813 m². Par conséquent, le projet a été modifié et le nombre de logements est passé de 9 logements collectifs à 6 logements intermédiaires, et 6 stationnements. Le budget prévisionnel de l'opération a été révisé de manière significative.

Par ailleurs, la mise en place de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) a également impacté le bilan financier de cette opération. Son financement nécessiterait alors plus de 48% de fonds propres pour une opération réalisée dans le cadre d'un bail emphytéotique.

Orvitis est donc contraint à l'abandon de ce projet. La décision de financement relative aux 9 logements initialement envisagés, obtenue au titre du Fond National des Aide à la Pierre, fera l'objet d'une demande d'annulation.

Orvitis propose à la Ville de FONTAINE-LES-DIJON de résilier par anticipation le bail emphytéotique, ce qui lui permettra ainsi de reprendre la pleine propriété de ce tènement foncier.

Il est envisagé que la résiliation aura lieu sans versement d'aucune indemnité. Les frais liés à cette résiliation 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 et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale
- Vu la Loi 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion prise en son article 110
- Vu la Loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite Loi ELAN
- Vu le Code de la commande publique
- Vu les articles L 421-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu les articles L 442-1 à L 442-14 du Code de l'Urbanisme
- Vu les articles R 421-16 à 421-18 du Code de la Construction et de l'Habitation

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- de déclarer l'abandon de l'opération de construction de 9 logements locatifs sociaux à FONTAINE-LES-DIJON, rue du Morvan ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à :
 - résilier le bail emphytéotique par anticipation, sans versement d'aucune indemnité, étant précisé que les frais de notaire seront pris en charge par Orvitis ;
 - signer l'ensemble des documents afférents à cette affaire.

5.3 MARSANNAY-LA-COTE 57 rue du Carré : abandon de l'opération

Orvitis a répondu à une Déclaration d'intention d'Aliéner (DIA) transmise par les services de l'Etat, en vue de construire 6 logements locatifs sociaux, en lieu et place d'un pavillon situé 57 rue du Carré à MARSANNAY-LA-COTE.

Par délibération du 18 mai 2021, le Conseil d'administration avait autorisé le lancement de cette opération. Le cabinet ATELIER EAU² avait été désigné pour réaliser l'ensemble des missions de maîtrise d'œuvre.

Dans ce cadre, un permis de construire a été déposé le 22 juillet 2022 auprès de la Ville de MARSANNAY-LA-COTE. Celle-ci a établi un arrêté de refus le 22 novembre 2022, malgré un travail de concertation sur le projet réalisé entre Orvitis et ses services.

Cette décision s'est appuyé sur l'avis défavorable de l'Architecte des Bâtiments de France, qui mettait en cause la volumétrie du projet, jugée trop importante, bien que celui-ci respectait les contraintes du PLUi HD en la matière.

Or, au vu des contraintes économiques et financières actuelles, il n'est pas possible de réduire le nombre de logements prévus dans ce programme.

Par conséquent, Orvitis est contraint d'abandonner cette opération, et de comptabiliser l'ensemble des dépenses déjà réalisées en pertes.

Les décisions de financement relatives à ces 6 logements feront l'objet d'une demande d'annulation.

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

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- de déclarer l'abandon de l'opération de construction de 6 logements locatifs sociaux, à MARSANNAY-LA-COTE, 57 rue du Carré ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à signer l'ensemble des documents afférents à cette affaire.

5.4 OUGES : construction de pavillons individuels : modification du programme et lancement des études

Par délibération en date du 24 septembre 2020, le Bureau a approuvé l'acquisition de la parcelle cadastrée BB n° 89, d'une surface de 2 788 m², située au 17 rue des Fleurs à OUGES, afin de construire 6 à 10 pavillons individuels.

Par délibération en date du 21 décembre 2021, le Conseil d'administration a autorisé le lancement de la consultation de la phase « études », ainsi que celle pour les travaux d'aménagement des voiries et des réseaux divers.

La Commune d'Ouges a fait part à Orvitis d'un projet d'aménagement global sur les terrains jouxtant la parcelle cadastrée BB n° 89.

D'un commun accord, il est envisagé de compléter ce programme en accession, avec une opération de construction de logements locatifs destinés à accueillir le personnel encadrant de l'école de Gendarmerie Nationale.

Les parcelles attenantes, cadastrées BB n° 160 et BB n°162, actuellement portées par l'Etablissement Public Foncier Local, pourraient être acquises par Orvitis à cette fin.

Ainsi, une dizaine de logements de type intermédiaire, pourraient compléter les 7 logements individuels avec garage et jardin destinés à de l'accession sociale.

L'estimation du coût des études et des travaux de ce projet global s'élèvent à :

-honoraires de maîtrise d'œuvre :	180 000 € HT
-travaux de viabilisation et de construction :	2 250 000 € HT

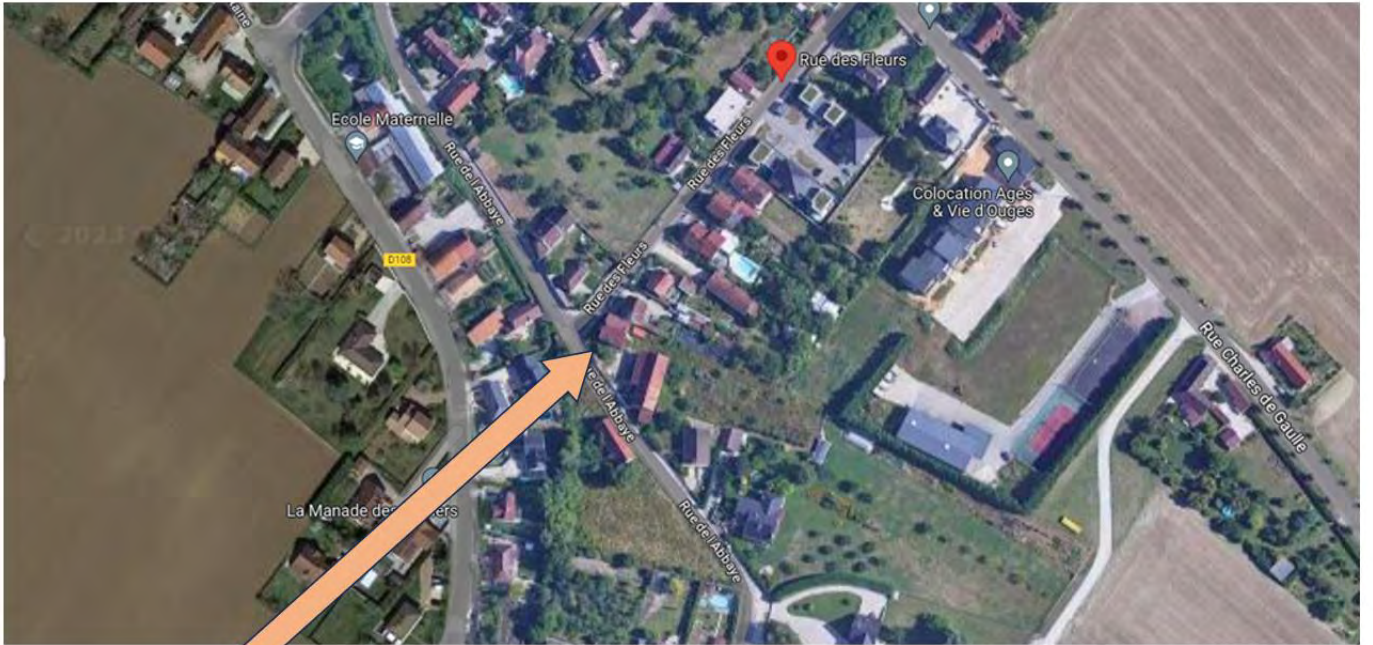
Il convient donc de lancer la consultation d'une équipe de maîtrise d'œuvre, pour l'analyse de cette opération de viabilisation et de construction.

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

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- d'émettre un avis favorable à la modification du programme de travaux dans les conditions énoncées ci-avant ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à :
 - lancer les différentes procédures d'appel à concurrence en vue de désigner les intervenants de la phase « études » ;
 - signer les marchés qui seront attribués dans le cadre de l'opération d'aménagement et de construction, dans le respect de l'enveloppe financière prévisionnelle ci-dessus précisée ;
 - déposer les demandes d'autorisation d'urbanisme sur l'emprise foncière.





6. INFORMATIONS AU CONSEIL D'ADMINISTRATION

6.1 Arrêt de la certification Qualibail et réflexion sur une labellisation RSE (Responsabilité Sociétale des Entreprises)

Depuis novembre 2019, Orvitis est labellisé Qualibail. Pendant ces quatre années, l'auditrice mandatée par Afnor Certification a pu mettre en avant de nombreux points forts de l'organisation d'Orvitis. Elle a pu constater les savoir-faire et l'implication en faveur du logement social et des locataires.

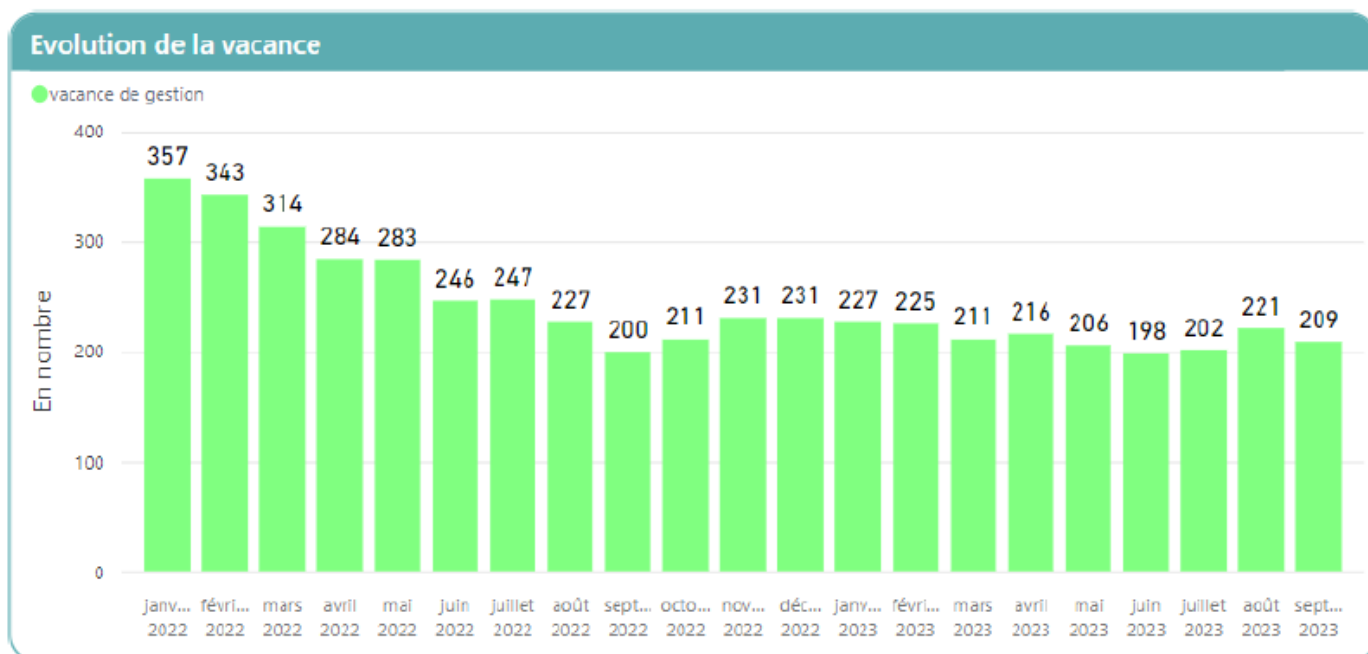
La démarche Qualibail a été vertueuse, et elle a permis de progresser, notamment par la mise en place d'audits internes et externes, à la construction d'outils dédiés à la qualité, à la création et la mise à jour de procédures, de nouvelles pratiques. Ainsi, de nouveaux engagements de services ont pu voir le jour.

Grâce à Qualibail, Orvitis a acquis un certain niveau de maturité dans son dispositif qualité. Désormais, il est nécessaire d'élargir la démarche d'amélioration continue à l'ensemble des activités de l'entreprise, en y intégrant une dimension de Responsabilité Sociétale et Environnementale (RSE).

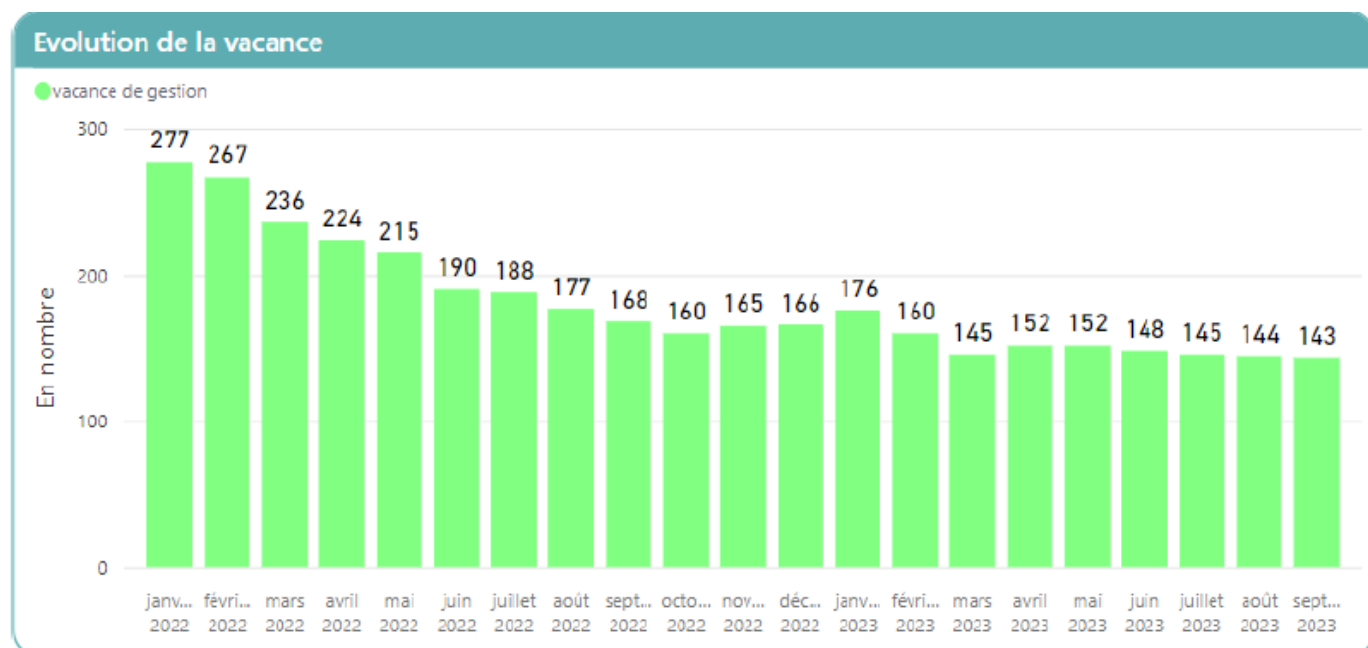
Pour cela, la Direction Générale a donc engagé une réflexion sur le remplacement de la labellisation Qualibail par une labellisation RSE. C'est la raison pour laquelle, la labellisation Qualibail ne sera pas reconduite pour 2024.

6.2 Situation de la vacance habitation au 30 septembre 2023

● Vacance habitation de plus d'un mois

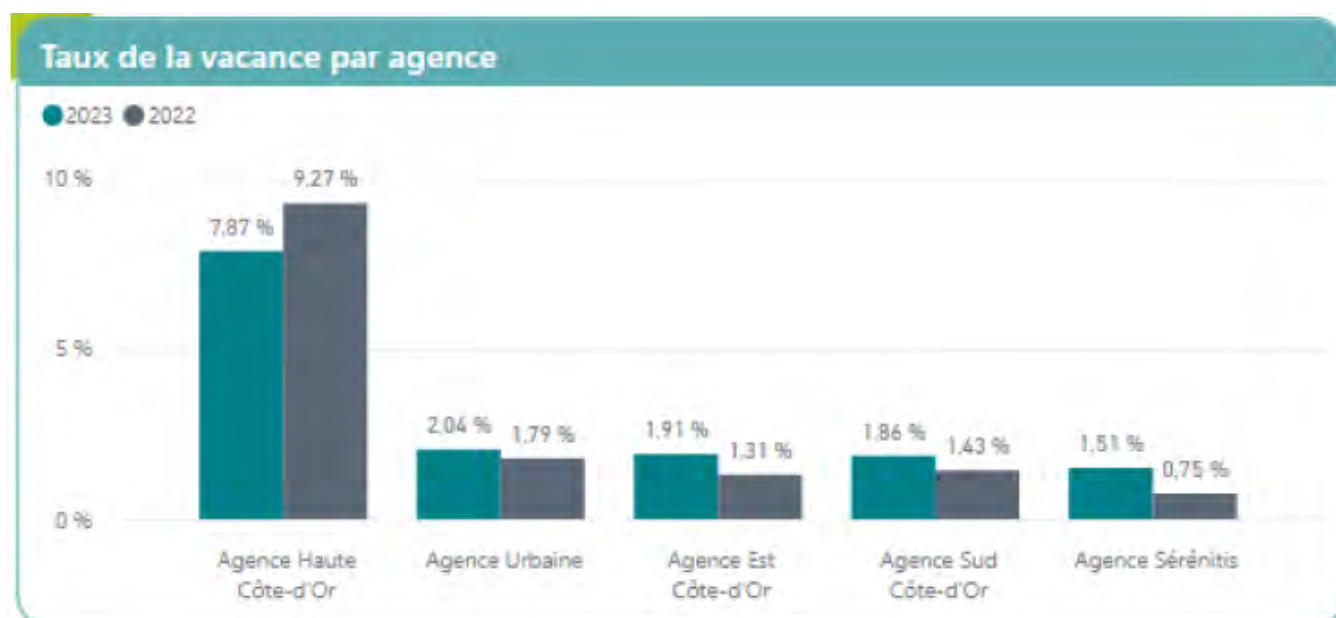


● Vacance habitation de plus de trois mois



● Taux de la vacance financière

Objectif taux de vacance financière globale (Hors démolition)	Taux vacance financière M	Taux vacance financière N-1
<u>4,80 %</u> ×	<u>5,10 %</u> ×	<u>5,14 %</u> ×



Vacance de gestion des principales communes :

HABITATION 2023 9

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
Agence Est Côte-d'Or				
AUXONNE	6	1	439	0,2%
Agence Haute Côte-d'Or				
CHATILLON SUR SEINE	6	2	562	0,4%
MONTBARD	34	29	743	3,9%
SAULIEU	22	17	234	7,3%
SEMUR EN AUXOIS	56	48	725	6,6%
VENAREY LES LAUMES	13	10	368	2,7%
Agence Sud Côte-d'Or				
ARNAY LE DUC	14	12	147	8,2%
Agence Urbaine				
CHENOVE	13	4	1 274	0,3%
DIJON	6	0	1 539	0,0%

6.3 Taux de recouvrement au 1^{er} septembre 2023

Taux de recouvrement des échéances d'août 2023 :

Nature : <u>Habitation</u>	Au 03/10/2023	N-1 à date
Prise en charge :	44 562 122 €	42 746 352 €
Reste à recouvrer :	1 585 108 €	1 414 517 €
Taux de recouvrement avec APL	96,44%	96,69%
Taux de recouvrement sans APL	95,70%	95,97%



Taux de recouvrement avec et sans APL ventilé par agence :

Nature : <u>Habitation</u> Au 03/10/2023	Urbaine	Haute Côte d'Or	Sud Côte d'Or	Est Côte d'Or
Taux de recouvrement avec APL	95,78%	96,45%	96,18%	97,16%
Taux de recouvrement sans APL	94,73%	95,66%	95,49%	96,66%

Taux de recouvrement des échéances 2022 et 2021 :

Nature : <u>Habitation</u> Au 03/10/2023		
Taux de recouvrement avec APL des échéances 2022 :	98,29%	L'année dernière, à date, le recouvrement N-1 était de 98,50%, soit un écart de - 0,21 point
Taux de recouvrement avec APL des échéances 2021 :	99,01%	L'année dernière, à date, le recouvrement N-2 était de 98,91%, soit un écart de + 0,10 point

L'augmentation de la prise en charge en 2023 est expliquée par les facteurs suivants:

- Une hausse des loyers de 3,5 % en 2023 représentant à fin août plus d'un millions d'euros.
- Une hausse des charges et notamment de la rubrique "Contrat multiservice" plus important cette année avec la généralisation de ce contrat sur l'ensemble des agences

Si nous avions eu le même taux de recouvrement avec APL que l'année dernière soit 96,69 %, à ce stade et avec le montant de prise en charge de 2023, nous aurions un supplément de recouvrement de 60 000 € .

6.4 Calendrier des événements et des réunions

Bureau	Jeudi 23 novembre 2023	15h00
Journée d'échanges et d'informations réunissant les administrateurs et les administratrices des 5 OPH du Groupe IDELIANS, et de numelians MuséoParc Alésia à Alise-Sainte-Reine	Mardi 05 décembre 2023	à partir de 09h30
Commission des Finances	Vendredi 1 ^{er} décembre 2023	11h00
Conseil d'administration, suivi du déjeuner annuel	Jeudi 21 décembre 2023	10h30

6.5 Annexes aux projets de délibérations

IDELIANS – convention de prestations de services pour la mission de gestion des Ressources Humaines
IDELIANS – convention de prestations de services pour la réalisation des missions comptables et fiscales
IDELIANS – convention de prestations de services pour la mission de DPO

GIE numelians - convention de prestations de services pour la mission de gestion des Ressources Humaines
GIE numelians - convention de prestations de services pour la réalisation des missions comptables et fiscales
GIE numelians – convention de prestations de services pour la mission de DPO

6.6 Annexes pour information au Conseil d'administration

IDELIANS – point d'étape activité Achats mutualisés
IDELIANS – point d'étape activité Contrôle de gestion
IDELIANS – point d'étape activité Ressources Humaines
IDELIANS – point d'étape activité Service Relation Clients
IDELIANS – Actions de communication 2ème semestre 2023

GIE numelians – point d'étape activité