



Extraits des délibérations BUREAU

Réunion du 23 novembre 2023



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

Sommaire

1.	APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE LA SEANCE DU 29 SEPTEMBRE 2023.....	3
2.	FINANCES ET COMPTABILITE.....	4
2.1	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.....	4
3.	GESTION LOCATIVE ET PATRIMONIALE DES HABITATIONS.....	6
3.1	SEMUR-EN-AUXOIS RUE MOUCHOT : MISE EN PLACE D'UNE ANTENNE ATELIER VELO.....	6
3.2	SEMUR-EN-AUXOIS 1, 3 ET 5 RUE DU 11 NOVEMBRE ET 3 A 11 RUE AUGUSTIN MOUCHOT : RENOVATION ENERGETIQUE ET MISE EN ACCESSIBILITE DE 148 LOGEMENTS.....	7
3.3	NEUILLY-CRIMOLOIS RUE JEAN MOULIN : CESSON D'UNE PARTIE D'UNE PARCELLE A LA DEMANDE D'UN PROPRIETAIRE PRIVE.....	9
4.	OPERATIONS FONCIERES ET PATRIMONIALES.....	11
4.1	FONTAINE-LES-DIJON 8 RUE DE LA GRANDE FIN : SIGNATURE D'UNE CONVENTION FINANCIERE AVEC LA VILLE.....	11
4.2	DIJON 31 BOULEVARD DE LA TREMOUILLE ET 2 RUE DU SUZON : MISE EN PLACE DE CONVENTIONS D'OCCUPATION PRECAIRE.....	15
4.3	FLEUREY-SUR-OUCHER, LOTISSEMENTS « LA VELLE 1 ET 2 » : RETROCESSION DES ESPACES ET EQUIPEMENTS COLLECTIFS A LA COMMUNE.....	18
4.4	BELLENEUVE : ECHANGE DE LOTS AU SEIN DU LOTISSEMENT « LA TOURNELLE ».....	20
4.5	FENAY LOTISSEMENT « LA CHASSAGNE » : CONSTRUCTION DE 36 LOGEMENTS LOCATIFS - BUDGET PHASE DE CONSULTATION DES ENTREPRISES.....	22
4.6	PARTENARIAT POUR LA VALORISATION DES CERTIFICATS D'ECONOMIES D'ENERGIE AVEC LA SAS ECONOMIE D'ENERGIE (EDE).....	26
5.	INFORMATIONS AU BUREAU.....	27
5.1	SITUATION DE LA VACANCE HABITATION AU 31 OCTOBRE 2023.....	27
5.2	TAUX DE RECOUVREMENT AU 30 SEPTEMBRE 2023.....	29

L'an deux mille vingt-trois, le 23 novembre à 15h00, le Bureau d'Orvitis, dûment convoqué, s'est réuni sous la présidence de M. François-Xavier DUGOURD.

Date de la convocation :
27 octobre 2023

Etaient présents physiquement ou par visioconférence :
Joël ABBEY, Laurent DAMIZET, Jean-Paul ROY, Catherine SADON

Nombre de membres :
en exercice : 7
présents : 5
votants : 7

Excusés et représentés :
Catherine LOUIS (pouvoir à C. SADON), Fabian RUINET (pouvoir à F-X DUGOURD)

Excusés :
M. le Préfet de la Côte-d'Or et Mme la Directrice Départementale des Territoires de la Côte-d'Or

Secrétaire de séance :
Laurent DAMIZET

Assistaient à la séance :
Christophe BERION, Directeur Général de l'Office
Cindy BONJEAN, Juriste
Nathalie CACHELIN, Assistante de direction

Le Président ouvre la séance à 15h00, et présente les excuses de :

-Mme Catherine LOUIS, qui a donné à Mme Catherine SADON ;
-M. Fabian RUINET, qui lui a donné pouvoir.

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

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

1. APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE LA SEANCE DU 29 SEPTEMBRE 2023

Le Président propose de formuler des observations sur le procès-verbal de la séance du 29 septembre 2023.

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

2. FINANCES ET COMPTABILITE

2.1 Souscription d'un prêt auprès de 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 - 0,40 % 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 + 0,10 % 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 + 0,10 % 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 Bureau,

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

3. GESTION LOCATIVE ET PATRIMONIALE DES HABITATIONS

3.1 SEMUR-EN-AUXOIS rue Mouchot : mise en place d'une antenne atelier vélo

La Ville de SEMUR-EN-AUXOIS dispose d'un tiers-lieu dénommé le Lab'Aux, qui a pour ambition d'impliquer les citoyens dans une démarche de sensibilisation aux pratiques éthiques et écoresponsables des modes de consommation (atelier vélo, café réparation, ...).

En 2019, le Lab'Aux a ouvert le 1^{er} atelier d'autoréparation de vélos dans le centre-ville de SEMUR-EN-AUXOIS. Cette activité de réparation n'existait plus dans la ville depuis 8 ans.

Parmi les activités proposées par le Lab'Aux, il existe l'atelier vélos dénommé la « Re-Cyclette & Bis-Cyclette ». Celui-ci est adhérent au réseau national « Heureux cyclage » qui regroupe plus de 250 ateliers d'autoréparation vélos dans toute la France. Le principe de ces ateliers d'autoréparation « c'est l'utilisateur le mécano », et une équipe de bénévoles aide les personnes à réparer leur vélo.

La configuration de la Ville de SEMUR-AUXOIS est composée d'une artère principale « le Mail » d'où descendent de part et d'autre, des quartiers vers la Saussiotte au Sud et l'Armançon (et le quartier rue Devigne) au Nord. Cette configuration géographique justifie probablement la faible fréquentation de l'atelier par les habitants des quartiers Mouchot, du 11 Novembre, de Ciney et de Champlon.

L'antenne de l'atelier vélo permettrait de remédier à cette difficulté et serait constituée de deux garages (n°47 et 48) situés 7 rue Augustin Mouchot, au cœur du quartier et surplombant la plaine de la Saussiotte. Ceux-ci seraient aménagés en atelier de bricolage et bénéficieraient d'une signalétique dédiée.

L'objectif de ce projet est de :

- favoriser les circuits courts de recyclage des vélos abandonnés en Haute Côte-d'Or ;
- valoriser des anciens vélos en leur donnant une seconde vie ;
- participer à l'animation des quartiers Mouchot, du 11 novembre, de Ciney et de Champlon ;
- améliorer le vivre ensemble en créant un point de rencontre des habitants ;
- proposer un service d'autoréparation de vélos des habitants du quartier, des animations autour du vélo en lien avec les locataires relais et l'agence ;
- proposer régulièrement des ouvertures / permanences de l'atelier vélo.

Cette démarche sera formalisée au moyen d'une convention d'occupation entre les parties prenantes et Orvitis.

Le Bureau,

- Vu la Loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement
- Vu la Loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement
- Vu la Loi 2009-323 du 25 mars 2009 portant sur la Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion
- Vu la Loi 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté
- Vu la Loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique
- Vu la Loi 2020-105 du 10 février 2020 relative à la lutte contre le gaspillage et à l'économie circulaire
- Vu les articles L 443-7 à L 443-15 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article L 421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article L 541-21-1 du Code de l'Environnement

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- de mettre à disposition, à titre gratuit et temporairement, deux garages portant le n° 47 et 48, situés 7 rue Augustin Mouchot à SEMUR-EN-AUXOIS ;
- d'autoriser M. le Directeur Général la convention qui sera établie en ce sens.

3.2 SEMUR-EN-AUXOIS 1, 3 et 5 rue du 11 Novembre et 3 à 11 rue Augustin Mouchot : rénovation énergétique et mise en accessibilité de 148 logements

Afin d'éradiquer les bâtiments les plus énergivores de son patrimoine, Orvitis a programmé la rénovation énergétique de 148 logements, situés 1, 3 et 5 rue du 11 novembre et 3 à 11 rue Augustin Mouchot à SEMUR-EN-AUXOIS, classés à ce jour en étiquette énergétique F.

Ce projet de rénovation a été présenté lors du Conseil de Concertation Locative (CCL) du 18 octobre 2023. Cette instance a émis un avis favorable sur le bouquet de travaux permettant d'atteindre le niveau BBC rénovation et de répondre aux besoins de confort des locataires et de mise en accessibilité des logements.

Le bouquet de travaux envisagé est le suivant :

- l'isolation par l'extérieur des façades,
- l'isolation des toitures terrasses rue du 11 Novembre et des combles rue Mouchot,
- le remplacement des menuiseries extérieures,
- la création d'un système de production de chauffage et d'eau chaude sanitaire collectif raccordé à une chaufferie bois,
- la mise en place de radiateurs performants équipés de robinets thermostatiques,
- la création d'un système de ventilation hygro B,
- le remplacement des portes palières,
- la mise en sécurité des installations électriques et ajout d'appareillages dans les logements et les communs,
- le remplacement des portes des portes de halls et du système d'interphonie,
- l'adaptation PMR des salles de bains dans les logements du rez-de-chaussée,
- la réfection et l'embellissement des cuisines et des salles de bains,
- le remplacement des garde-corps,
- le remplacement des sols dans les communs,
- la création d'une rampe d'accès au 1 et 3 rue du 11 Novembre,
- la création d'un ascenseur au 5 rue du 11 Novembre.

Il est proposé de lancer la consultation de maîtrise d'œuvre pour démarrer les études techniques, courant du premier semestre 2024.

Le plan de financement au stade de la faisabilité porte sur :

DEPENSES TTC	Montant en €	%	RECETTES	Montant en €	%
Honoraires	1 060 000	12.14	CEE	250 000	2.86
Travaux	7 665 000	87.86	Subvention CD21	592 000	6.78
			Subvention CRBFC (EFFILOGIS)	456 000	5.22
			FEDER	592 000	6.80
			Etat FNAP rénovation	440 000	5.04
			Fonds Chaleur	263 100	3.02
			CARSAT	57 750	0.66
			Fonds propres	1 870 000	21.44
			Prêts	4 204 150	48.18
TOTAL	8 725 000	100 %	TOTAL	8 725 000	100 %

Pour permettre l'équilibre financier de l'opération, un accord collectif sera mis en place avec les locataires, afin de valider l'application d'une 3^{ème} ligne sur la quittance durant 15 ans, ainsi qu'une augmentation du prix unitaire appliqué à la surface corrigée, au prix plafond de la convention APL en vigueur, soit environ 8.28 % à la réception des travaux.

Le Bureau,

- Vu la Loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement
- Vu la Loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement
- Vu la Loi 2009-323 du 25 mars 2009 portant sur la Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion dans son article 65
- Vu la Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN)
- Vu le Code de la commande publique
- Vu l'article L 421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- d'émettre un avis favorable au plan de financement au stade de la faisabilité présenté ci-dessus ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à :
 - solliciter l'ensemble des financements (emprunts et subventions) auprès des collectivités et des partenaires publics comme privés ;
 - signer les marchés d'études et de travaux qui seront attribués dans le cadre de l'opération dans le respect de l'enveloppe financière prévisionnelle ;
 - signer tous documents afférents à ces opérations.

3.3 NEUILLY-CRIMOLOIS rue Jean Moulin : cession d'une partie d'une parcelle à la demande d'un propriétaire privé

M. Xavier MARLY, propriétaire occupant d'une maison située au 13 rue Jean Moulin à NEUILLY-CRIMOLOIS (parcelle cadastrée AC n°613) souhaite acquérir une partie de la parcelle cadastrée AC n°503, propriété d'Orvitis, afin de pouvoir réaliser un accès direct à son habitation depuis la rue Jean Moulin.

Selon le projet de division réalisé par le Géomètre-expert, M. Matthieu TISSANDIER, en date du 6 novembre 2023, la superficie de cette future parcelle sera de 58 m².

Le coût au m² est estimé à 190 €, auquel s'ajoutent les frais de division d'un montant de 1 080 €. Le prix de vente proposé est donc de 12 100 €.

Le Bureau,
















- Vu la Loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement
- Vu la Loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement
- Vu la Loi 2009-323 du 25 mars 2009 portant sur la mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion
- Vu la Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN)
- Vu les articles L 443-7 à L 443-15 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article L 421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- d'émettre un avis favorable à la cession d'une partie de la parcelle cadastrée AC n°503, propriété d'Orvitis, d'une superficie de 58 m², au profit de M. Xavier MARLY, actuel propriétaire du pavillon situé à NEUILLY-CRIMOLOIS, 13 rue Jean Moulin ;
- de fixer le prix de vente à 12 100 € ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à signer l'acte de cession, ainsi que toutes pièces relatives à cette affaire.

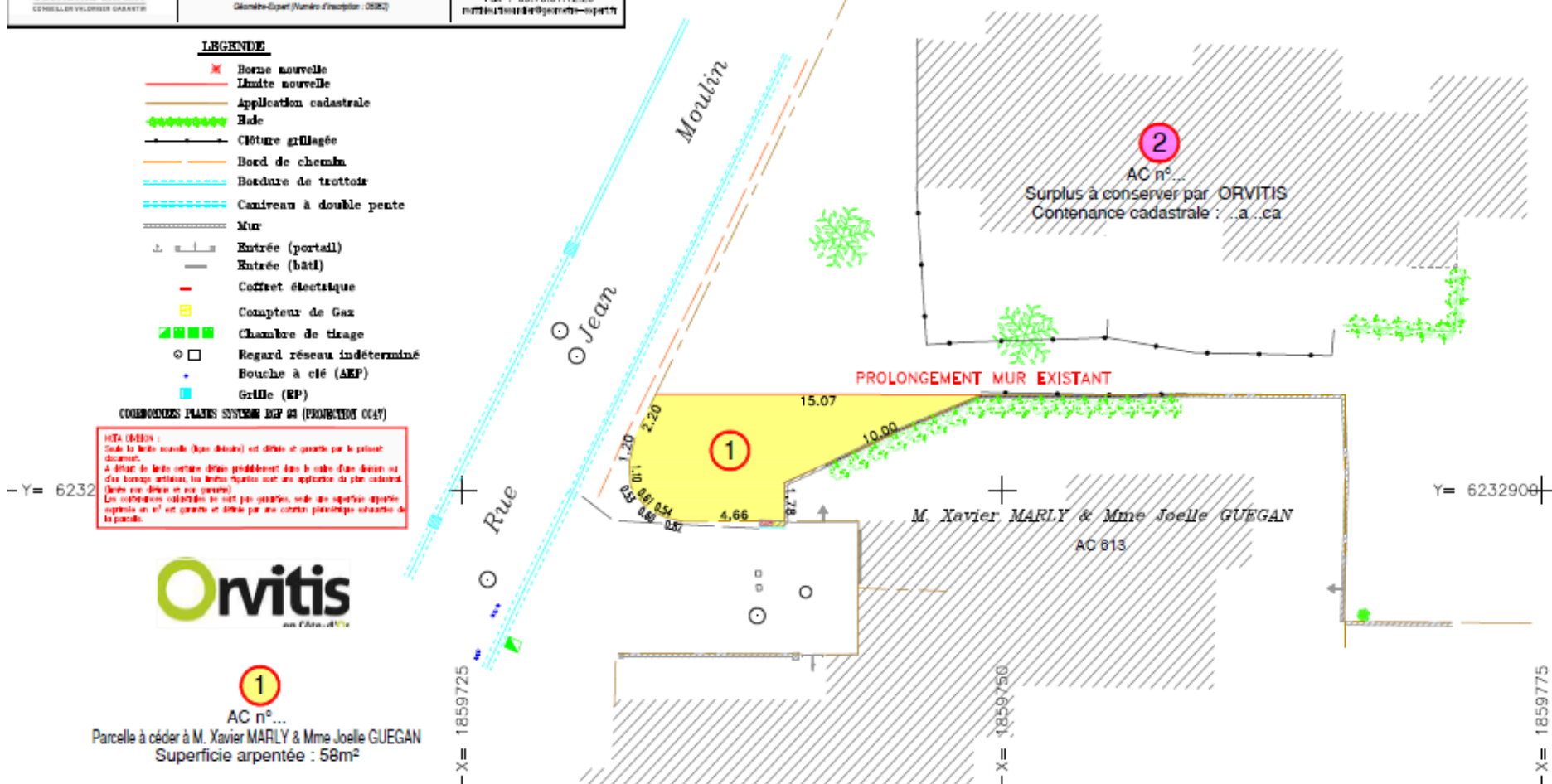
Département de la CÔTE D'OR	
Commune de NEULLY-CRIMOLOIS	
Echelle 1/250	Propriété d'ORVITIS PLAN DE DIVISION "2 RUE VICTOR SCHNEELCHER" - Cadastree avant division Section AC n°503 pour 20a 04ca
Dossier Référéncé : 54231054	Dessiné le 06/11/2023 PLAN PROVISOIRE
 GÉOMÈTRE-EXPERT <small>CONSEILLER VALDRIER GARANT</small>	Plan dessiné par : CABINET Matthieu TISSANDIER <small>Géomètre-Expert (Numéro d'inscription : 0582)</small>
	23 Rue Jean-Jacques COLLENOT 21140-SEMUR EN AUXOIS Tél : 03.80.97.10.17 Fax : 09.70.61.12.20 matthieu.tissandier@gemetre-expert.fr

LEGENDE

-  Bonne nouvelle
-  Limite nouvelle
-  Application cadastrale
-  Hds
-  Clôture grillagée
-  Bord de chemin
-  Bordure de trottoir
-  Camiveau à double pente
-  Mur
-  Entrée (portail)
-  Entrée (bât)
-  Coffret électrique
-  Compteur de Gaz
-  Chambre de tirage
-  Regard réseau indéterminé
-  Bouche à clé (AEP)
-  Grille (EP)

COORDONNÉES PLANTES SYSTEME IGF 93 (PROJECTION CC47)

NOTA (NB03) :
 Seule la limite nouvelle (hors décrets) est définie et garantie par le présent document.
 A défaut de cette dernière définie précédemment dans le cadre d'un dossier ou d'un ouvrage antérieur, les limites figurées sont une application de plan cadastre.
 (Seule une dérive en cas contraire)
 Les coordonnées cadastrales ne sont pas garanties, seule une superficie approuvée, exprimée en m² est garantie et définie par un cadastre planimétrique exhaustif de la parcelle.



1
 AC n°...
 Parcelle à céder à M. Xavier MARLY & Mme Joelle GUEGAN
 Superficie arpentée : 58m²

4. OPERATIONS FONCIERES ET PATRIMONIALES

4.1 FONTAINE-LES-DIJON 8 rue de la Grande Fin : signature d'une convention financière avec la Ville

Par délibération du 26 février 2021, le Bureau a émis un avis favorable à l'acquisition en VEFA de 39 logements locatifs sociaux, dans un ensemble immobilier à édifier rue de la Grande Fin à FONTAINE-LES-DIJON.

Un programme locatif de 19 logements PLUS, 12 logements PLAI et 8 logements PLS a été inscrit dans la programmation 2021 des opérations d'investissement sur le territoire de délégation de Dijon Métropole.

Le contexte économique particulier de cette année conduit à une actualisation importante du montant des annuités d'emprunts à souscrire.

Par conséquent, compte tenu de ces éléments qui impactent le bilan financier de cette opération et afin de soutenir la production de logements locatifs sociaux sur sa commune, la Ville de FONTAINE-LES-DIJON propose la signature d'une convention de financement, permettant le versement d'une subvention d'investissement d'un montant de 100 000€.

Le bilan actualisé de l'opération est le suivant :

DEPENSES TTC			RECETTES TTC		
Charge foncière	1 290 338€	30%	Subventions Etat	94 836€	2.25%
Honoraires	48 793€	2%	Subvention Commune	100 000€	2.38%
Travaux Bâtiment	2 870 524€	68%	Subvention Action Logement Services	76 500	1.82%
			Subvention Région	360 000€	8.55%
			Prêt Banque des Territoires	2 308 151€	54.83%
			Prêt Action Logement Services	885 000€	21.02%
			Fonds propres	385 168€	9.15%
TOTAL	4 209 655€	100%	TOTAL	4 209 655€	100%

Le Bureau,

- Vu la Loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement
- Vu la Loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement
- Vu la Loi 2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de constructions
- Vu la Loi 2009-323 du 25 mars 2009 portant sur la mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion
- Vu la Loi 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite Loi ALUR
- Vu la Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN)
- Vu la Loi du 13 décembre 2000 dite Loi SRU, prise en son article 55
- Vu l'article L 421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu les articles R 421-16 à R 421-18 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu le Code de la commande publique
- Vu la délibération du Bureau du 26 février 2021

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- d'émettre un avis favorable au budget actualisé de l'opération, tel que présenté ci-dessus ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à :
 - signer la convention de financement entre Orvitis et la Ville de Fontaine-lès-Dijon pour le versement d'une subvention d'investissement d'un montant de 100 000€ ;
 - solliciter l'ensemble des financements nécessaires à la réalisation de l'opération.

Convention relative au versement d'une subvention d'investissement

Acquisition en VEFA de 39 logements collectifs
8 rue de la Grande Fin
à FONTAINE-LES-DIJON

Entre les soussignés :

L'Office Public de l'Habitat de la Côte-d'Or, Etablissement Public Industriel et Commercial immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de DIJON sous le numéro 272 100 017, domicilié 17 boulevard Voltaire – BP 90104 – 21001 DIJON CEDEX,
représenté par son Directeur Général, Monsieur Christophe BERION, dûment habilité aux fins des présentes

ci-après désigné « l'Office »,
d'une part,

et

La Commune de FONTAINE-LES-DIJON, élisant domicile 1 place de l'Hôtel de Ville - BP 5 – 21121 FONTAINE-LES-DIJON,
Représentée par son Maire, Monsieur Patrick CHAPUIS, Maire, dûment habilité par délibération du Conseil Municipal en date du 3 octobre 2023

ci-après désignée « la Ville »,
d'autre part,

désignés ensemble les « Parties » et séparément la « Partie ».

Préambule

Depuis plusieurs années, afin de se mettre en conformité avec la loi ALUR, la Ville de FONTAINE-LES-DIJON poursuit le développement de son parc de logements locatifs sociaux.

A cette fin, Orvitis a acquis en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) auprès de la Société Civile de Construction Vente (SCCV) « Grande Fin », 39 logements dans un projet immobilier de 78 logements, situé à FONTAINE-LES-DIJON, 6 et 8 rue de la Grande Fin.

Le bâtiment dédié aux logements locatifs sociaux est construit sur les parcelles cadastrées section BB n°200 à 205. Celui-ci comprend 1 niveau de parkings en sous-sol, ainsi que des logements, du rez-de-chaussée au 3^{ème} étage, et sur un niveau en attique.

Les 39 logements vendus à Orvitis se composent de : 25 logements de type 2, 10 logements de type 3 et 4 logements de type 4.

Ce programme locatif de 19 logements PLUS, 12 logements PLAI et 8 logements PLS a été inscrit dans la programmation 2021 des opérations d'investissement sur le territoire de délégation de Dijon Métropole. Ils seront mis en gestion à compter du mois d'avril 2024.

Le contexte financier particulier de l'année 2023 a induit une actualisation importante du montant des annuités d'emprunts à souscrire.

Aussi, afin de soutenir la production de logements locatifs sociaux sur son territoire, la Ville de FONTAINE-LES-DIJON propose la signature d'une convention de financement permettant le versement à Orvitis d'une subvention d'investissement d'un montant de 100 000€.

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit :

Article 1 : Objet de la convention

La présente convention a pour objet de préciser les modalités de participation financière de la commune à l'opération d'acquisition en VEFA de 39 logements collectifs.

Article 2 : Objet de l'opération

La présente convention porte sur une opération d'acquisition de 39 logements locatifs sociaux se décomposant comme suit :

- 19 logements PLUS,
- 12 logements PLAI,
- 8 logements PLS.

Cette opération a fait l'objet d'un permis de construire n° 021 278 20R0021 accordé le 19 mai 2021 et de décisions de financement n° 202121231000012 et n° 20212123100007 délivrées le 21 juin 2021, par le délégataire des aides à la pierre, Dijon Métropole.

Article 3 : Financement de l'opération

Le plan de financement de l'opération est le suivant :

Dépenses	Montant TTC (€)
Coût global de l'opération de construction	4 209 655,00
Recettes	
Subvention de l'Etat	94 836,00
Subvention Action Logement Services	76 500,00
Subvention Région	360 000,00
Prêts (CDC, Charge Foncière, PLS)	2 308 151,00
Prêts Action Logement	885 000,00
Subvention de la Ville de FONTAINE-LES-DIJON	100 000,00
Fonds Propres Orvitis	385 168,00
Montant total des recettes	4 209 655,00

Article 4 : Engagement de la Ville

La Ville de FONTAINE-LES-DIJON s'engage à verser une subvention d'un montant de cent mille euros (100 000€) au bénéfice de l'Office Public de l'Habitat de la Côte-d'Or pour financer l'opération, représentant 2.38% du coût global de celle-ci.

Article 5 : Versement de la subvention

La subvention sera versée à l'Office Public de l'Habitat de la Côte-d'Or en une seule fois, à la signature de la présente convention.

L'ensemble des pièces justificatives du lancement et de l'achèvement de l'opération, tels que l'acte authentique d'achat et la Déclaration d'Achèvement des Travaux réalisés dans le cadre du permis de construire sera transmis à la Ville.

Article 6 : Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une durée de **deux (2)** ans à compter de sa date de signature.

Toutefois, dans l'hypothèse où, pour quelque cause ou motif que ce soit, le **projet** n'aurait pu aboutir à cette date, la présente convention pourra, d'un commun accord entre les Parties, être prorogée par voie d'avenant, signé par chacune des Parties.

Article 7 : Résiliation. Révision de la convention

En cas d'inexécution ou de violation, par l'une des Parties de l'une quelconque des dispositions de la présente convention, celle-ci pourra être résiliée unilatéralement et de plein droit par l'autre Partie, 30 (trente) jours après l'envoi d'une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, restée sans effet et ceci, sans préjudice de tous dommages et intérêts qui pourraient être réclamés à la Partie défaillante.

Article 8 : Modification ou annulation de l'opération

En cas de non-réalisation, de réalisation partielle de l'opération ou de réalisation non-conforme à l'objet de l'opération, la présente convention sera annulée et le montant de l'éventuel versement sera remboursé par l'Office Public de l'Habitat de la Côte-d'Or à la Ville de FONTAINE-LES-DIJON.

Article 9 : Contentieux

Toute contestation relative à l'interprétation ou à l'exécution de la présente convention, à défaut d'un accord amiable, sera soumise au Tribunal Administratif de Dijon.

Fait à, en deux exemplaires originaux

Le.....

Pour l'Office Public de l'Habitat de la Côte-d'Or,

M. Christophe BERION
Directeur Général

Pour la Ville de FONTAINE-LES-DIJON,

M. Patrick CHAPUIS
Maire

4.2 DIJON 31 boulevard de la Trémouille et 2 rue du Suzon : mise en place de conventions d'occupation précaire

Par délibération du 26 février 2021, le Bureau a émis un avis favorable à la signature d'une promesse de bail emphytéotique, d'une durée de 40 ans, avec l'Association Immobilière LA MONTLUELDE, portant sur le bien édifié sur la parcelle BO n°3 à DIJON, 31 boulevard de la Trémouille et 2 rue du Suzon.

La promesse de bail emphytéotique a été signée le 25 juin 2021, puis réitérée par acte authentique le 22 décembre 2022.

Dans le cadre de cette mise à disposition par bail emphytéotique, Orvitis projette la réhabilitation de l'ensemble immobilier susvisé, en vue de la réalisation d'un programme mixte de logements pour seniors et jeunes actifs/étudiants ainsi que d'un espace de bureaux.

Après étude du site par le cabinet d'architecture en charge du projet, la solution technique à privilégier pour l'évacuation des déblais de chantier et d'approvisionnement serait d'emprunter depuis la rue de Suzon le parking de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) situé sur la parcelle section BO n°5 puis de traverser la parcelle section BO n°4 afin d'accéder à la parcelle section BO n°3.

Afin de permettre un accès temporaire au chantier par lesdites parcelles pendant la phase de curage du bâtiment prévue au cours du premier semestre 2024, il sera mis en place des conventions d'occupation précaire, à savoir :

- une convention d'occupation précaire avec la DGFIP, conditionnée notamment par la mise à disposition de 15 places de stationnement dans le parking Trémouille-Marché, situé boulevard de la Trémouille à Dijon, sur la période des travaux ;
- et une convention d'occupation précaire avec le propriétaire de la parcelle section BO n°4 ; étant ici précisé qu'au titre des désagréments et préjudices qui pourront être causés, il a été convenu le versement d'une indemnité forfaitaire mensuelle de 4000 € jusqu'au mois de juin 2024, celle-ci sera doublée à partir du 1^{er} juillet 2024, tout mois commencé étant dû. La durée prévisionnelle de la phase de curage du bâtiment est estimée à six mois, ce qui reviendrait à verser une indemnité d'un montant de 24 000 € à titre de dédommagement.

A la suite de la période desdits travaux, Orvitis devra satisfaire à l'engagement de remise en état des lieux.

Le Bureau,

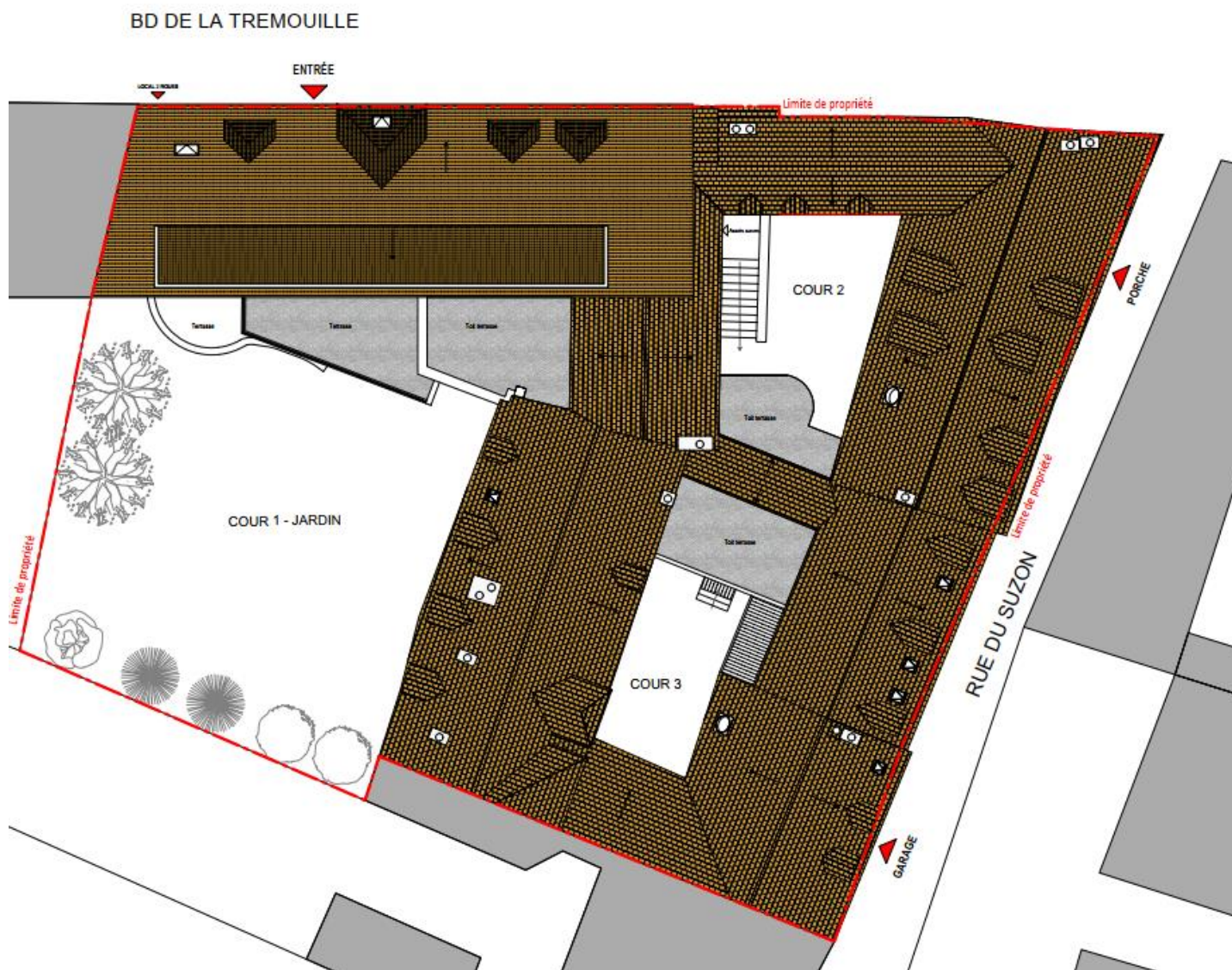
- Vu la Loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement
- Vu la Loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement
- Vu la Loi 2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de constructions
- Vu la Loi 2009-323 du 25 mars 2009 portant sur la mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion
- Vu la Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN)
- Vu l'article L 421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu la délibération du Bureau du 26 février 2021

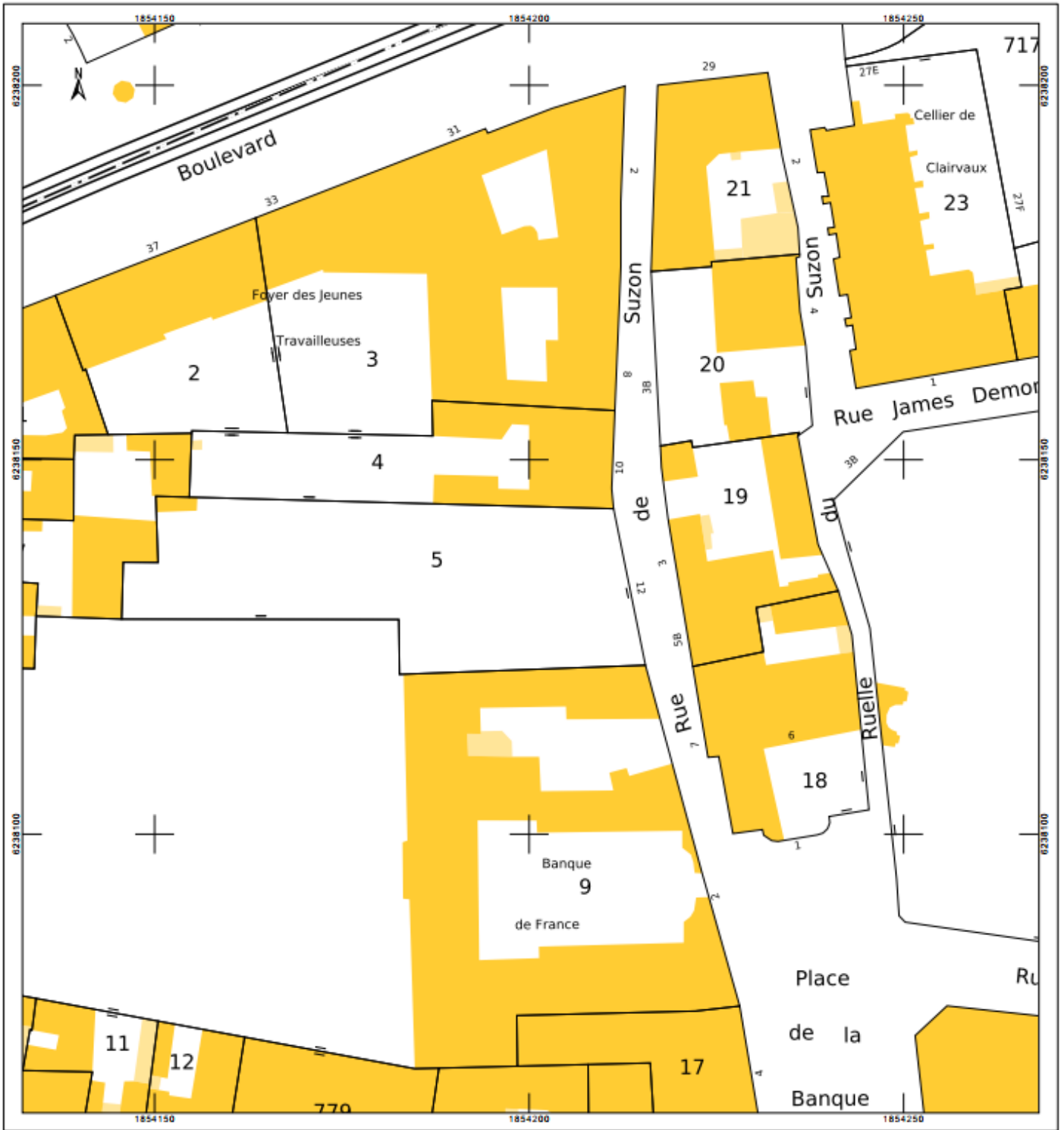
après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- d'émettre un avis favorable à la conclusion desdites conventions d'occupation précaire, aux conditions susmentionnées sur la période des travaux prévus au cours du premier semestre 2024 ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à signer les actes à intervenir, ainsi que tous documents relatifs à cette affaire.

Réhabilitation Foyer de jeunes filles situé au 31 Boulevard de Trémouille et 2 rue du Suzon à Dijon

Plan du foyer





4.3 FLEUREY-SUR-OUCHÉ, Lotissements « La Velle 1 et 2 » : rétrocession des espaces et équipements collectifs à la commune

Par délibération du 29 septembre 2023, le Bureau a émis un avis favorable à la cession à la commune de FLEUREY-SUR-OUCHÉ des espaces et des équipements collectifs des lotissements « La Velle 1 et 2 », moyennant le prix d'un euro, portant sur les parcelles ci-dessous énoncées, d'une surface totale de 8 156 m² :

Référence cadastrale	Surface en m ²
AD 359	345
AD 378	708
AD 387	913
AD 393	120
AD 400	307
AD 415	2 153
AD 426	380
AD 420	19
AD 391	328
AD 366	585
AD 360	115
AD 358	23
AD 381	68
AD 380	283
AD 403	110
AD 404	119
AD 389	25
AD 437 (AD 352p)	1 555
TOTAL	8 156

Etant ici précisé que la parcelle cadastrée section AD n°408, d'une superficie de 16 m², sera également cédée à la commune. Ainsi, l'emprise foncière rétrocédée concerne une surface totale de 8 172 m².

Il est à noter que la rétrocession à la commune porte sur les voiries internes, les espaces libres, les espaces verts et tous les réseaux à l'exception des réseaux eaux usées et eau potable, qui seront rétrocédés à la Communauté de Communes Ouche et Montagne (CCOM).

Cette cession est envisagée moyennant le prix d'un euro.

Le Bureau,

- Vu la Loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement
- Vu la Loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement
- Vu la Loi 2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de constructions
- Vu la Loi 2009-323 du 25 mars 2009 portant sur la mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion
- Vu la Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN)
- Vu l'article L 421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu la convention de rétrocession du 18 janvier 2017
- Vu la convention de rétrocession du 18 juin 2020

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- d'émettre un avis favorable à la cession à la commune de FLEUREY-SUR-OUCHÉ des espaces et des équipements collectifs des lotissements « La Velle 1 et 2 », moyennant le prix d'un euro, portant sur les parcelles ci-dessus énoncées, d'une surface totale de 8 172 m² ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à signer l'acte à intervenir, ainsi que tous documents relatifs à cette affaire.

DIRECTION GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département :
COTE D'OR

Commune :
FLEUREY-SUR-OUCHES

Section : AD
Feuille : 000 AD 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1500

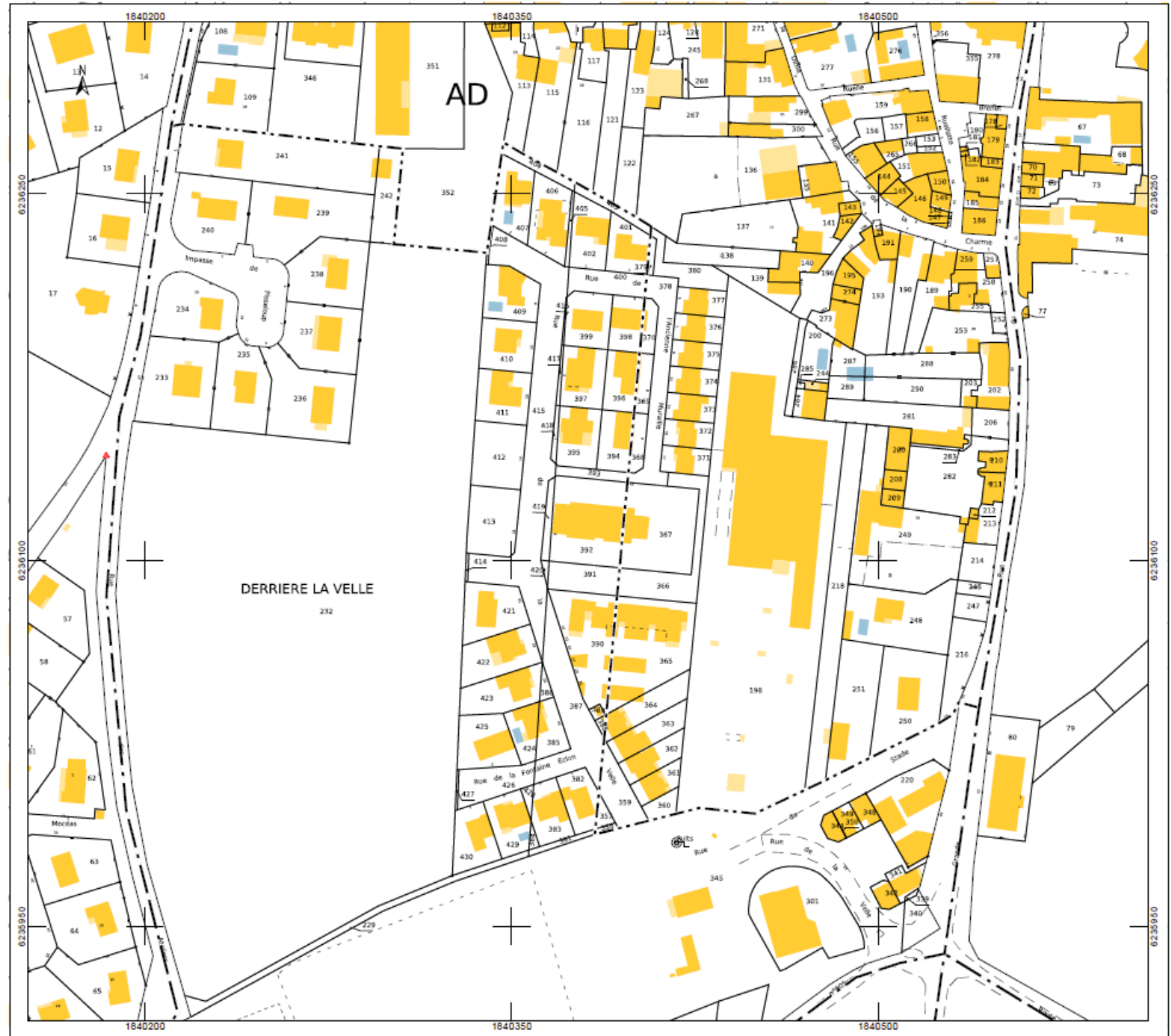
Date d'édition : 19/09/2023
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC47

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le
centre des impôts foncier suivant :
DIJON
25 Rue de la Boudronnée B.P. 1549 21047
21047 DIJON CEDEX
tél. 03 80 28 66 48 - fax 03 80 28 68 25
sdif.dijon@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes
publics



4.4 BELLENEUVE : échange de lots au sein du lotissement « La Tournelle »

Par acte de vente en date du 21 septembre 2021, la Commune de Belleneuve a cédé à Orvitis, pour la réalisation de logements locatifs sociaux, six terrains viabilisés du lotissement dénommé « La Tournelle » sis Allée de Charmey à BELLENEUVE, à savoir notamment :

- le lot n°4 cadastré section AH n°161 et n°182, d'une superficie de 247 m², sur lequel a été édifiée une maison de type 2, d'une surface de 48,20 m², avec garage et jardin ;
- le lot n°5 cadastré section AH n°162 et n°183, d'une superficie de 313 m², sur lequel a été édifiée une maison de type 3, d'une surface de 69,63 m², avec garage et jardin.

Etant ici précisé que la Commune de BELLENEUVE a conservé notamment la propriété des lots suivants :

- le lot n°2 cadastré section AH n°159, n°179 et n°180, d'une superficie de 295 m², sur lequel a été édifiée une maison de type 3, d'une surface de 69,61 m², avec garage et jardin ;
- le lot n°3 cadastré section AH n°160 et n°181, d'une superficie de 246 m², sur lequel a été édifiée une maison de type 2, d'une surface de 48,16 m², avec garage et jardin.

À la suite d'une erreur matérielle entraînant une inversion dans l'affectation des locataires devant intégrer d'une part, les logements appartenant à la Commune de BELLENEUVE, sur les lots n°2 et n°3 et d'autre part, les logements appartenant à Orvitis, sur les lots n°4 et n°5, il a été convenu de procéder à un échange de lots consistant pour Orvitis à céder à la Commune de BELLENEUVE les lots n°4 et n°5, et à acquérir les lots n°2 et n°3 du lotissement dénommé « La Tournelle ».

Cet échange de lots interviendra sans soulte, sous réserve de la valorisation des lots échangés par les services de la Direction de l'Immobilier de l'Etat.

L'ensemble des frais engendrés par cet échange sera supporté par Orvitis.

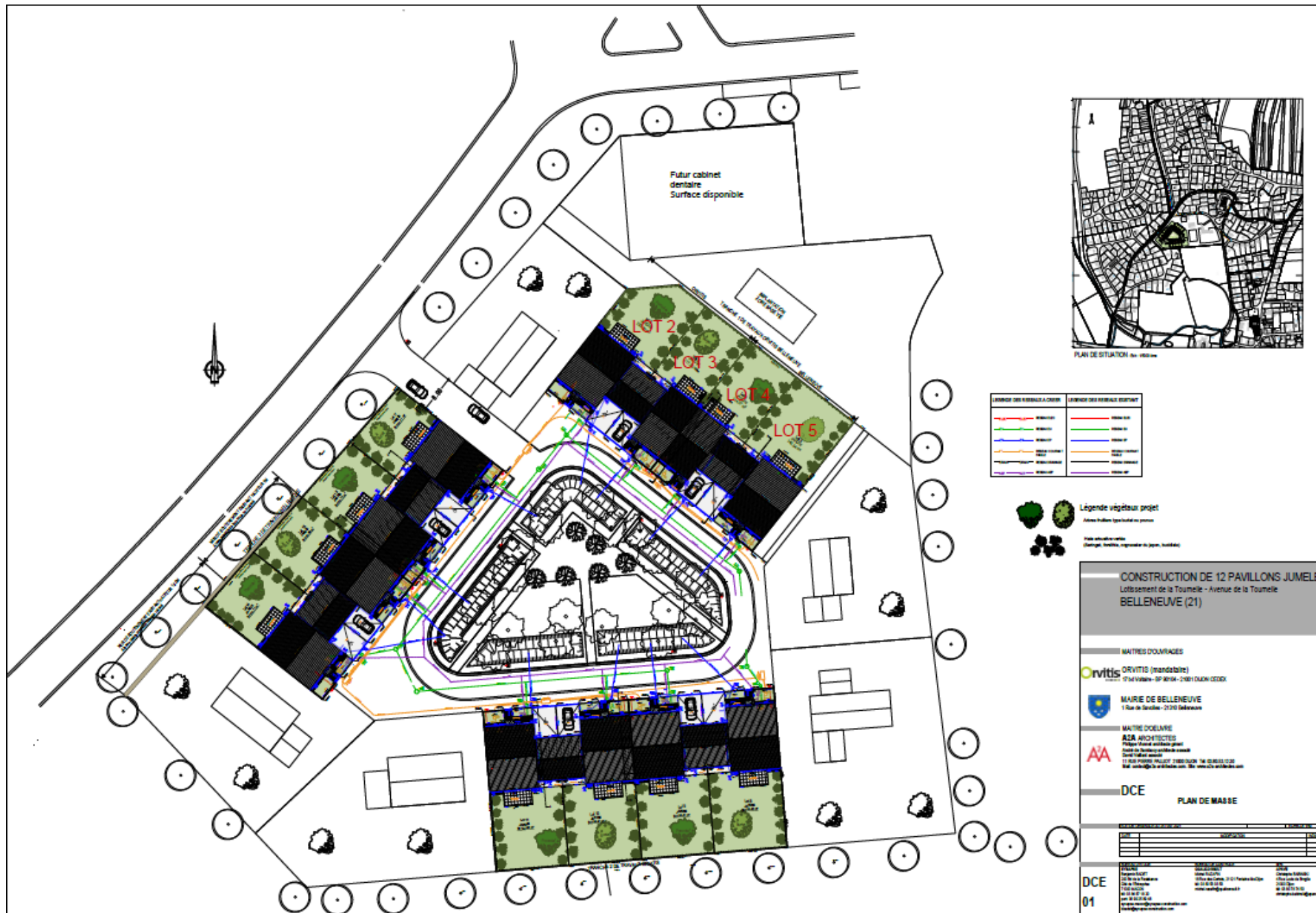
Par ailleurs, dans l'attente de la régularisation des formalités d'acquisition des lots susvisés et afin de permettre l'utilisation anticipée des lots, il a été convenu la mise en place d'une convention d'occupation précaire à titre gratuit.

Le Bureau,

- Vu la Loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement
- Vu la Loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement
- Vu la Loi 2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de constructions
- Vu la Loi 2009-323 du 25 mars 2009 portant sur la mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion
- Vu la Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN)
- Vu l'article L 421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'acte de vente en date du 21 septembre 2021
- Vu la demande d'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat (DIE) en instance

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- d'émettre un avis favorable à l'échange des lots susvisés, réalisé sans soulte sous réserve de la valorisation des lots échangés par les services de la Direction de l'Immobilier de l'Etat. ;
- d'approuver la gratuité de la mise à disposition anticipée consentie par Orvitis au profit de la Commune de BELLENEUVE ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à signer l'acte à intervenir, ainsi que tous documents relatifs à cette affaire.



4.5 FENAY Lotissement « La Chassagne » : construction de 36 logements locatifs - budget phase de consultation des entreprises

Par délibération du 24 novembre 2022, le Bureau d'Orvitis a acté la dissolution de la SCCV « FENAY 6 » et approuvé la reprise par Orvitis de la maîtrise d'ouvrage de l'opération de construction de 36 logements sur les lots n° 1 à 5 et n°8, au sein du lotissement « La Chassagne ».

Les permis de construire ayant été délivrés et le dossier de consultation ayant été remis par le cabinet Art & Fact, il convient aujourd'hui de lancer les appels d'offres pour les travaux, sur la base du budget prévisionnel suivant :

DEPENSES TTC			RECETTES		
Charge foncière	1 944 000€	25%	Prêts	7 940 500€	100%
Honoraires	663 500€	8%			
Travaux Bâtiment	5 333 000€	67%			
TOTAL	7 940 500€	100%	TOTAL	7 940 500€	100%

Les logements étant destinés à accueillir le personnel d'encadrement de l'Ecole de Gendarmerie Nationale et les éléments nécessaires à l'estimation des biens étant désormais connus (nombre, typologie, surface...), la phase de négociation des loyers peut également être engagée avec la Direction des Finances Publiques.

Le Bureau,

- Vu la Loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement
- Vu la Loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement
- Vu la Loi 2009-323 du 25 mars 2009 dite Loi MOLLE
- Vu la Loi 2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR
- Vu l'article L 421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article L 421-3 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article D 331-4 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article R 441-11 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu les articles R 421-16 à R 421-18 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu le Code de la commande publique
- Vu la délibération du bureau du 24 novembre 2022

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- d'émettre un avis favorable au budget actualisé de l'opération, tel que présenté ci-dessus ;
- d'autoriser Monsieur le Directeur Général à :
 - lancer l'appel d'offres pour les travaux,
 - signer les marchés des entreprises attributaires des lots travaux,
 - signer le bail à intervenir avec le Ministère de l'Intérieur et le Ministère de l'Economie, des Finances et de la Souveraineté Industrielle et Numérique.

PLAN DE SITUATION



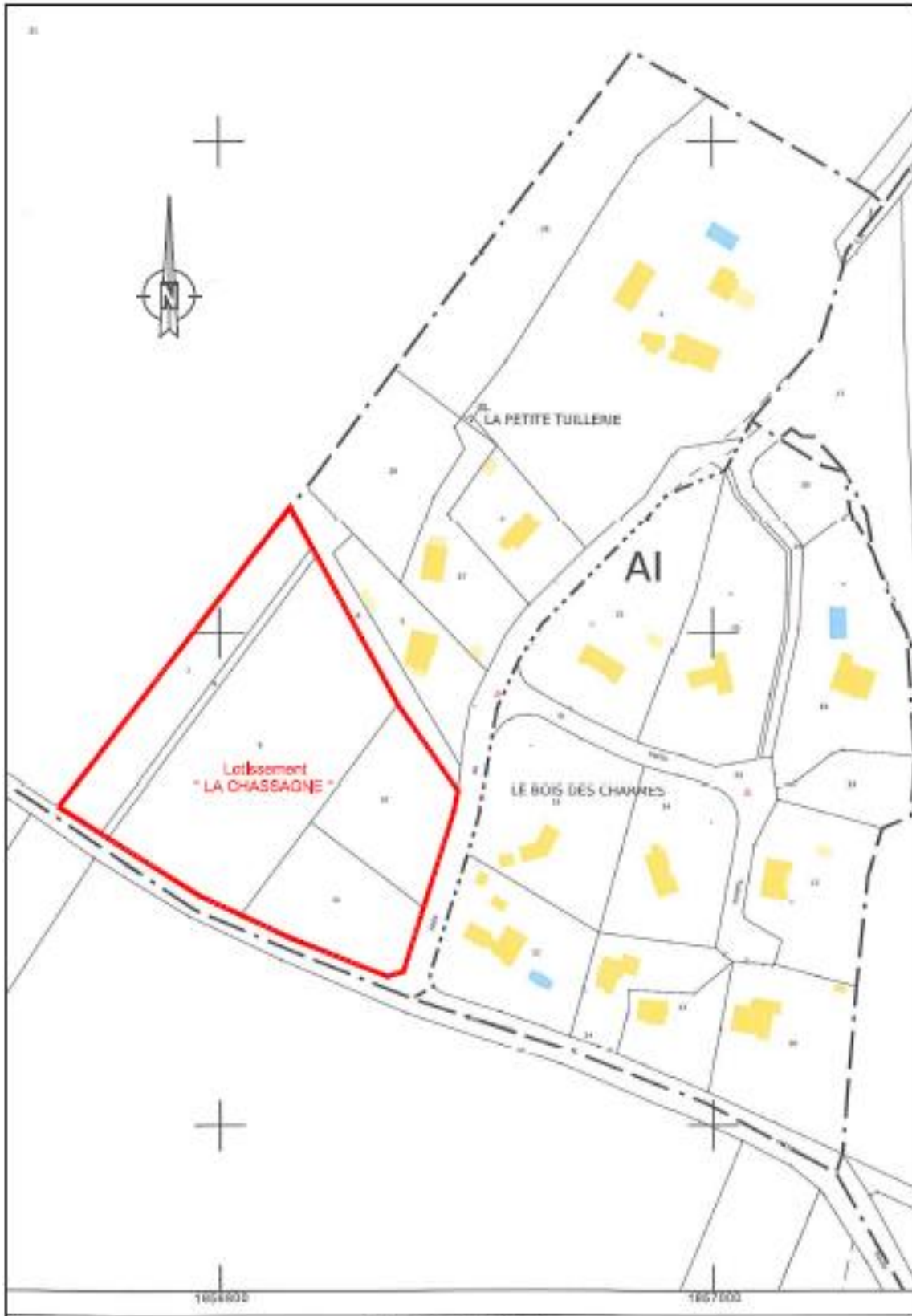
Sans Echelle

VUE AERIENNE



Sans Echelle

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL



Echelle 1/1000



4.6 Partenariat pour la valorisation des certificats d'économies d'énergie avec la SAS ECONOMIE D'ENERGIE (EDE)

Le 13 septembre 2021, Orvitis a signé une convention en faveur de l'efficacité énergétique permettant de valoriser des certificats d'économie d'énergie (CEE) avec EDF, pour une durée de trois ans.

Un avenant n°1 a été signé le 17 juin 2022, qui a prolongé la durée de ce partenariat jusqu'au 31 décembre 2025 et a intégré les dispositifs « coups de pouce ».

Cependant, Orvitis s'est réservé le droit de déposer des demandes de CEE auprès d'autres collecteurs de CEE, dans la mesure où EDF n'aurait pas la capacité de les valoriser.

La société ECONOMIE D'ENERGIE (EDE), filiale de La Poste, dont le siège social est situé à PARIS, 51 boulevard Bessières, propose à Orvitis un partenariat sans engagement, afin de valoriser les Certificats d'Economie d'Energie (CEE) classiques et précarité.

Cette convention valide jusqu'au 31 décembre 2024, permet de fixer la prime d'EDE basée sur un forfait de 7.40 € par MWh cumac CEE classique et précarité net de taxes.

Le Bureau,

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

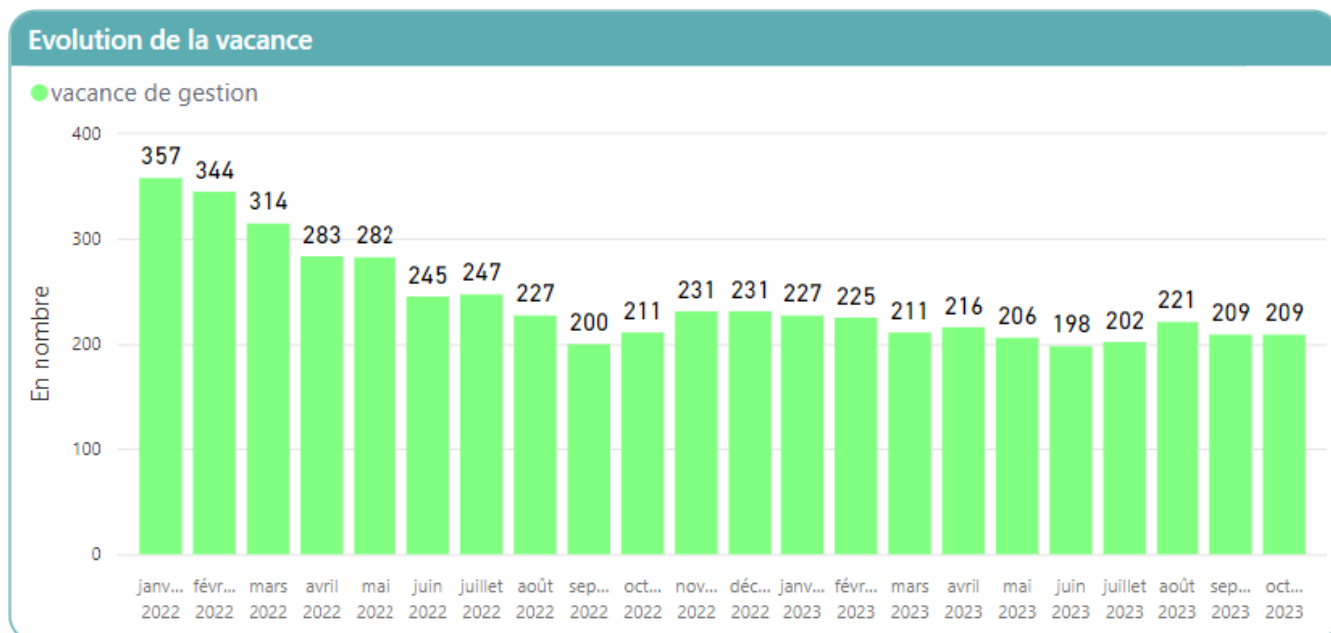
après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- d'émettre un avis favorable au partenariat pour la valorisation des certificats d'économies d'énergie avec la société ECONOMIE D'ENERGIE (EDE) classiques et précarité, sans engagement ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à signer la convention entre Orvitis et la société EDE, ainsi que tous documents afférents à ce partenariat.

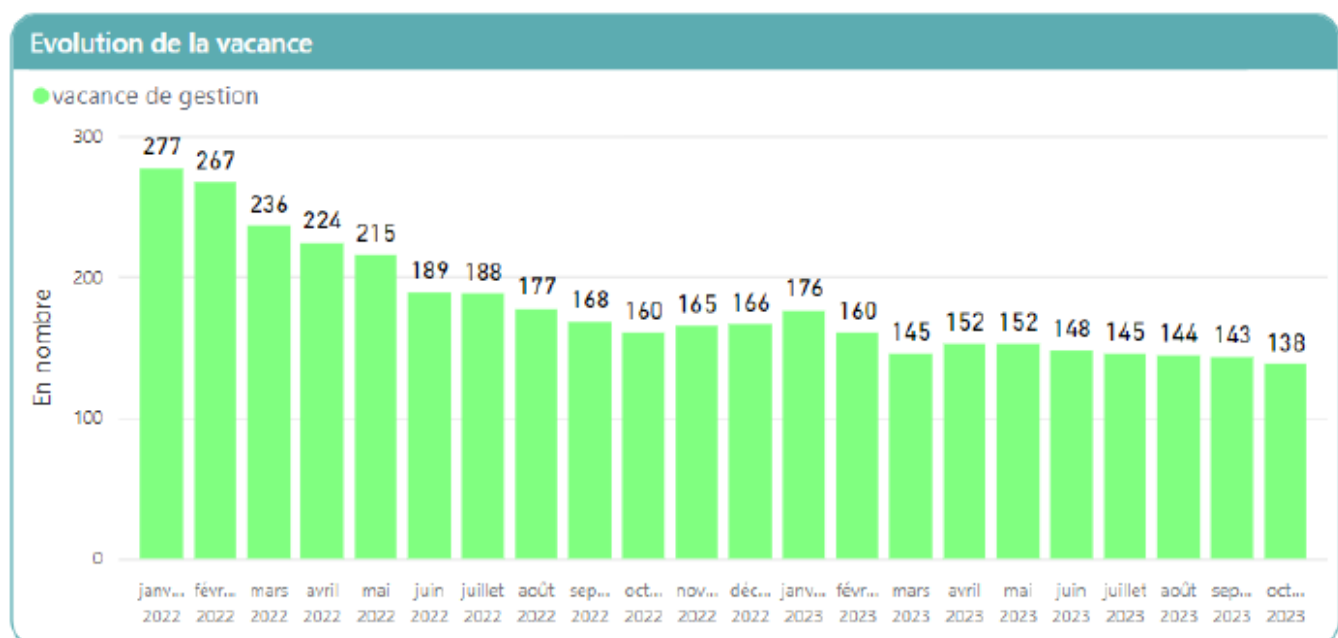
5. INFORMATIONS AU BUREAU

5.1 Situation de la vacance habitation au 31 octobre 2023

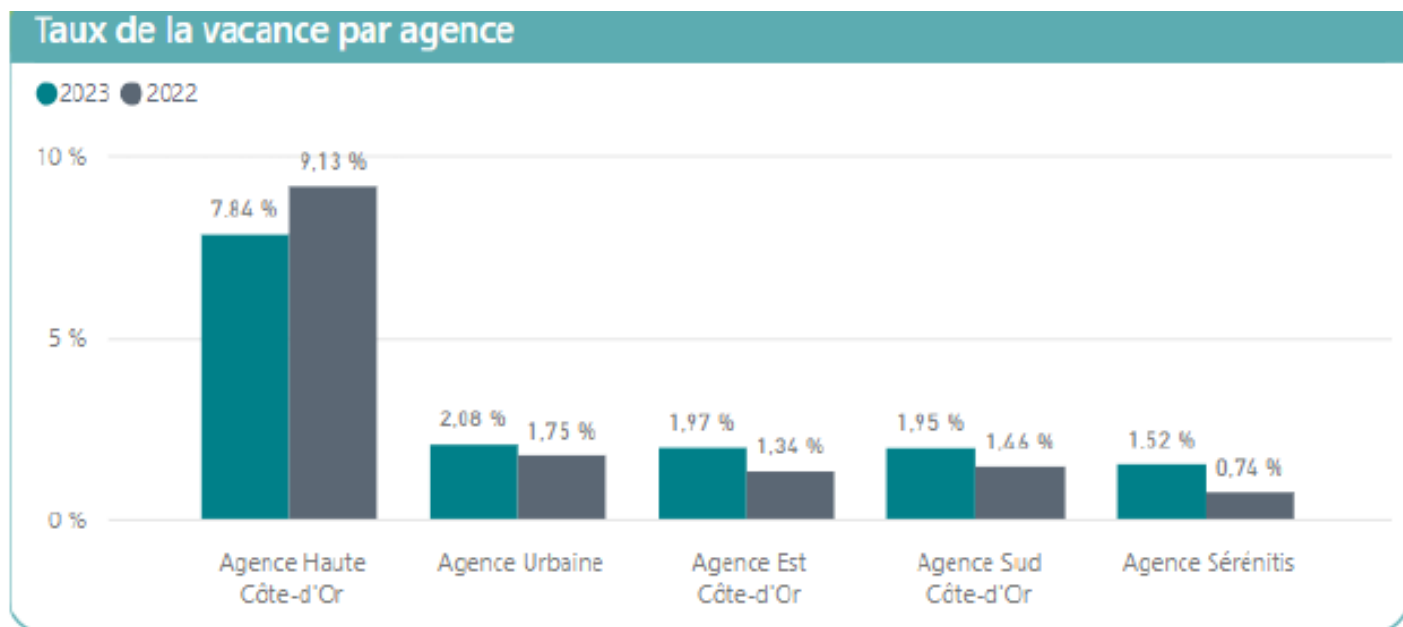
● Vacance habitation de plus d'un mois



● Vacance habitation de plus de trois mois



● **Taux de la vacance financière**



Vacance de gestion des principales communes :

HABITATION 2023 10

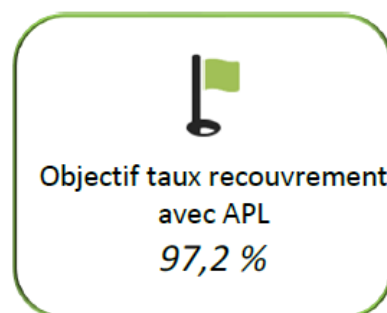
Sélection: communes dont le nombre de vacants de gestion +1 mois >= 5

	Vac gest* +1 mois	Vac gest* +3 mois	Nb Logts	% vac gest * + 3 mois
Agence Est Côte-d'Or				
AUXONNE	5	2	439	0,5%
Agence Haute Côte-d'Or				
CHATILLON SUR SEINE	12	4	562	0,7%
MONTBARD	29	23	743	3,1%
SAULIEU	21	17	234	7,3%
SEMUR EN AUXOIS	57	45	725	6,2%
VENAREY LES LAUMES	14	11	368	3,0%
Agence Sud Côte-d'Or				
ARNAY LE DUC	11	10	147	6,8%
Agence Urbaine				
CHENOVE	15	5	1 274	0,4%
DIJON	6	0	1 539	0,0%

5.2 Taux de recouvrement au 30 septembre 2023

Taux de recouvrement des échéances de janvier à septembre 2023 :

<u>Nature : Habitation</u>	Au 03/11/2023	N-1 à date
Prise en charge :	50 236 975 €	48 171 122 €
Reste à recouvrer :	1 754 281 €	1 525 017 €
Taux de recouvrement avec APL	96,51%	96,83%
Taux de recouvrement sans APL	95,70%	96,20%



Taux de recouvrement avec et sans APL ventilé par agence :

<u>Nature : Habitation</u>		Urbaine	Haute Côte d'Or	Sud Côte d'Or	Est Côte d'Or
Au 03/11/2023	Taux de recouvrement avec APL	96,04%	96,44%	96,24%	97,08%
	Taux de recouvrement sans APL	95,05%	95,66%	95,56%	96,56%

Taux de recouvrement des échéances 2022 et 2021 :

Nature : Habitation
Au 03/11/2023

Taux de recouvrement avec APL des échéances 2022 :	98,36%	L'année dernière, à date, le recouvrement N-1 était de 98,56%, soit un écart de - 0,2 point
Taux de recouvrement avec APL des échéances 2021 :	99,03%	L'année dernière, à date, le recouvrement N-2 était de 98,93%, 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 septembre plus d'un millions d'euros par rapport à 2022.
- 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 96,83 %, à ce stade et avec le montant de prise en charge de 2023, nous aurions **un supplément de recouvrement de 62 000 €**.