



# **Extraits des délibérations Conseil d'administration**

Réunion du 21 décembre 2023



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

## Sommaire

1.	APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE LA SEANCE DU 23 OCTOBRE 2023.....	3
2.	RESSOURCES HUMAINES.....	4
2.1	PRIME DE PARTAGE DE LA VALEUR POUR LES SALAIRES DE DROIT PRIVE - PRIME DE POUVOIR D'ACHAT EXCEPTIONNELLE POUR LES AGENTS FONCTIONNAIRES .....	4
2.2	ACCORD SUR LA DUREE ET L'AMENAGEMENT DU TEMPS DE TRAVAIL : SIGNATURE D'UN AVENANT .....	7
2.3	RAPPORT D'INFORMATION AU CONSEIL D'ADMINISTRATION .....	9
	ACCORD COMPLEMENTAIRE SANTE ET ASSURANCE PREVOYANCE .....	9
3.	FINANCES ET COMPTABILITE.....	11
3.1	ETAT DES PREVISIONS DE RECETTES ET DEPENSES 2024.....	11
3.2	AFFECTATION DE FONDS PROPRES DANS LES OPERATIONS DE REHABILITATION.....	23
3.3	SOUSCRIPTION D'UN PRET AUPRES DE LA CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS POUR LE FINANCEMENT DE L'OPERATION DE CONSTRUCTION EN VEFA DE 12 LOGEMENTS, SITUES RUE DE GENLIS A ARC-SUR-TILLE .....	24
3.4	ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE (ZAC) SIGNE AVEC LA COMMUNE DE VAROIS-ET-CHAIGNOT : APPROBATION DU COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE (CRAC) .....	26
4.	GESTION LOCATIVE ET PATRIMONIALE DES HABITATIONS.....	33
4.1	POLITIQUE DE VENTE 2024.....	33
4.2	OPERATIONS DE CONSTRUCTION DESTINEES A LA VENTE EN ACCESSION ABORDABLE – DOUBLE COMMERCIALISATION.....	37
4.3	EPOISSES, 4 RUE DE SAVIGNY : VENTE D'UN PAVILLON LOCATIF DE TYPE IV .....	38
4.5	ADHESION 2024 A L'ASSOCIATION « MEDIATION ET PREVENTION DIJON METROPOLE » .....	49
4.6	CONVENTION D'UTILISATION DE L'ABATTEMENT DE LA TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES BATIES 2024, QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA VILLE.....	51
4.7	MISSION D'ACCOMPAGNEMENT DU PROJET D'HABITAT INCLUSIF : CONVENTION DE PARTENARIAT ENTRE ORVITIS ET LA COMMUNE DE BELLENEUVE.....	53
5.	OPERATIONS FONCIERES ET PATRIMONIALES.....	61
5.1	MEURSAULT : CONSTRUCTION DE LA FUTURE CASERNE DE GENDARMERIE ET DE SES LOGEMENTS CONVENTIONS DE CONCESSION DE STATIONNEMENT ET D'OFFRE UNILATERALE DE CONCOURS POUR LA CREATION DES PLACES DE STATIONNEMENT .....	61
5.2	ACTUALISATION DE LA PROGRAMMATION DES TRAVAUX DE LUTTE CONTRE LA PRECARITE ENERGETIQUE ET DE MISE EN ACCESSIBILITE 2024-2029 .....	62
5.3	CHENOVE 2 A 35 RUE DES CLEMATITES, 1 A 9 RUE DES TAMARIS, ET 37 RUE GAMBETTA : RENOVATION ENERGETIQUE ET MISE EN ACCESSIBILITE DE 246 LOGEMENTS .....	64
5.4	SAINT-JEAN-DE-LOSNE 3 RUE DU CHATEAU : LANCEMENT DE LA PHASE « CONSULTATION DES ENTREPRISES ».....	66
5.5	CONTRAT DE MAINTENANCE RELATIF AUX EQUIPEMENTS DE VIDEOSURVEILLANCE : APPEL A CONCURRENCE .....	68
5.6	APPEL A MANIFESTATION D'INTERET OUVERT AUX TIERS INVESTISSEURS DU DOMAINE DU PHOTOVOLTAÏQUE.....	69
6.	INFORMATIONS AU CONSEIL D'ADMINISTRATION.....	70
6.1	DOCUMENT INDIVIDUEL DE SITUATION – INDICATEURS FINANCIERS 2022.....	70
6.2	EVOLUTION DES ACOMPTE DE CHAUFFAGE EN 2024.....	70
6.3	NOUVEAUX NUMEROS D'APPELS ENTRANTS D'ORVITIS .....	70
6.4	MARCHES NOTIFIES EN 2023.....	70
6.5	PLAN D' ACTIONS ACHATS 2023.....	70
6.6	PLAN D' ACTIONS ACHATS 2024.....	70
6.7	EXTRAITS DES DELIBERATIONS VOTEES PAR LE BUREAU – SEANCES DES 16 MARS, 13 JUILLET ET 29 SEPTEMBRE 2023 .....	70
6.8	SITUATION DE LA VACANCE HABITATION AU 30 NOVEMBRE 2023.....	71
6.9	TAUX DE RECOUVREMENT AU 31 OCTOBRE 2023.....	73

L'an deux mille vingt-trois, le 21 décembre 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 :**  
21 novembre 2023

**Nombre de membres :**  
en exercice : 23  
présents : 15  
votants : 20

**Secrétaire de séance :**  
Joël ABBEY

**Etaient présents physiquement ou par visioconférence :**

Joël ABBEY, Jacques BERTHET, Mohamed BOUKMIJ, Patrick CHAPUIS, Laurent DAMIZET, Sophie DIEMUNSCH, Emmanuel JASPART, Christian MOCCOZET, Massar N'DIAYE, Jean-Paul ROY, Fabian RUINET, Catherine SADON, Christophe VERDOT, Patrice VIGREUX

**Excusés et représentés :**

Christine BLANC (pouvoir à J. ABBEY), Stéphane GAZELLE (pouvoir à F-X DUGOURD)  
Catherine LOUIS (pouvoir à P. CHAPUIS), Géraldine MEUZARD (pouvoir à J. BERTHET),  
Patrick MOREAU (pouvoir à P. VIGREUX)

**Excusés :**

Sandrine BARONI, Marie-Line DUPARC, Christian MULLER  
M. le Préfet de la Côte-d'Or et Mme la Directrice Départementale des Territoires de la Côte-d'Or, Thierry DETHOR, Secrétaire du Comité Social et Economique

**Assistaient à la séance :**

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

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

- Mme Christine BLANC (pouvoir à J. ABBEY),
- M ; Stéphane GAZELLE (pouvoir à F-X DUGOURD),
- Mme Catherine LOUIS (pouvoir à P. CHAPUIS),
- Mme Géraldine MEUZARD (pouvoir à J. BERTHET),
- M. Patrick MOREAU (pouvoir à P. VIGREUX),
- Mme Sandrine BARONI,
- Mme Marie-Line DUPARC,
- M. Christian MULLER.
- M. le Préfet de la Côte-d'Or,
- Mme la Directrice Départementale des Territoires de la Côte-d'Or,
- M. Thierry DETHOR, Secrétaire du Comité Social et Economique.

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 23 OCTOBRE 2023

Le Président propose de formuler des observations sur le procès-verbal de la séance du 23 octobre 2023. Aucune remarque n'est apportée, le procès-verbal est approuvé à l'unanimité des membres présents ou représentés.

## 2. RESSOURCES HUMAINES

### 2.1 Prime de Partage de la Valeur pour les salariés de droit privé - Prime de Pouvoir d'Achat exceptionnelle pour les agents fonctionnaires

La Prime de Partage de la Valeur et la Prime de Pouvoir d'Achat exceptionnelle sont destinées à augmenter le pouvoir d'achat de leurs bénéficiaires, et viennent s'ajouter à leur rémunération habituelle. Elles ne peuvent ainsi, en aucun cas ni se substituer à cette rémunération, ni à des augmentations de rémunération ou à des primes prévues par un accord salarial, par le contrat de travail ou par les usages en vigueur dans l'entreprise, l'établissement ou le service.

Ces primes sont destinées à :

- augmenter le pouvoir d'achat des salariés et des agents ;
- reconnaître leur engagement pour assurer la continuité de l'activité ;
- remercier les équipes pour leur adaptabilité et leur réactivité.

Au regard du contexte inflationniste, les membres de la Négociation Annuelle Obligatoire (NAO) ont engagé les négociations pour l'année 2024, le jeudi 21 septembre 2023.

Les échanges soulignent une volonté commune de mettre en place une Prime de Partage de la Valeur pour les salariés de droit privé et une Prime de Pouvoir d'Achat exceptionnelle pour les agents fonctionnaires.

#### 1- Les modalités pour le statut OPH

La Prime de Partage de la Valeur (PPV), créée par la Loi n°2022-1158 du 16 août 2022 portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat (article 1<sup>er</sup>) est reconduite jusqu'au 31 décembre 2023, puis en 2024 sous de nouvelles conditions.

Elle est exonérée de cotisations et de contributions sociales dans la limite de 3 000 €, et jusqu'à 6 000 € pour les entreprises ayant mis en place un dispositif d'intéressement ou de participation.

À partir du 1<sup>er</sup> janvier 2024, la PPV ne sera plus exonérée d'impôt et de cotisations sociales CSG et CRDS.

#### Les bénéficiaires

La PPV concernera les salariés titulaires d'un contrat de travail, à la date de versement de celle-ci, soit au 22 décembre 2023.

#### La modulation du montant de la prime

Le montant de la prime sera réduit à proportion de la quotité de travail et de la durée de l'emploi, au titre de la période courant du 1<sup>er</sup> janvier 2023 au 22 décembre 2023.

#### La mise en place de la prime

La prime sera mise en place par décision unilatérale de l'employeur. Le Comité Social et Economique a été informé et consulté au préalable, lors de la séance du 14 novembre 2023.

#### 2- Les modalités pour la Fonction Publique Territoriale

Entré en vigueur le 02 novembre 2023, le Décret n°2023-1006 du 31 octobre 2023 précise les conditions et les modalités de versement d'une Prime de Pouvoir d'Achat (PPA) exceptionnelle forfaitaire, dans la fonction publique territoriale.

#### Éligibilité à la prime

La PPA est attribuée aux agents fonctionnaires titulaires, sous réserve de remplir les conditions cumulatives ci-après :

- avoir été nommés ou recrutés à une date d'effet antérieure au 1<sup>er</sup> janvier 2023 ;
- avoir perçu une rémunération brute inférieure ou égale à 39 000 €, au titre de la période courant du 1<sup>er</sup> juillet 2022 au 30 juin 2023 ;
- être employés et rémunérés par un employeur public au 30 juin 2023.

La rémunération brute prise en compte est celle perçue au titre de la période comprise entre le 1<sup>er</sup> juillet 2022 et le 30 juin 2023, déduction faite de la prime de garantie individuelle de pouvoir d'achat (GIPA) et de la rémunération issue des heures supplémentaires défiscalisées.

### **Les modalités de versement**

La Prime de Pouvoir d'Achat fera l'objet d'un versement unique au 22 décembre 2023. L'attribution de la prime sera déterminée, par voie d'arrêté individuel.

### **La détermination du montant**

Les montants pouvant être alloués varient en fonction de la rémunération de l'agent sur la période de référence. Dans la limite du plafond prévu pour chaque niveau de la rémunération définie, il appartient à l'organe délibérant de déterminer le montant de la prime :

<b>Rémunération brute perçue au titre de la période courant du 1<sup>er</sup> juillet 2022 au 30 juin 2023</b>	<b>Montant maximum de la prime de pouvoir d'achat</b>
Inférieure ou égale à 23 700 €	800 €
Supérieure à 23 700 € et inférieure ou égale à 27 300 €	700 €
Supérieure à 27 300 € et inférieure ou égale à 29 160 €	600 €
Supérieure à 29 160 € et inférieure ou égale à 30 840 €	500 €
Supérieure à 30 840 € et inférieure ou égale à 32 280 €	400 €
Supérieure à 32 280 € et inférieure ou égale à 33 600 €	350 €
Supérieure à 33 600 € et inférieure ou égale à 39 000 €	300 €

Le montant de la prime est réduit à proportion de la quotité de travail et de la durée d'emploi sur la période comprise entre le 1<sup>er</sup> juillet 2022 et le 30 juin 2023.

Lorsque l'agent n'a pas été employé et rémunéré pendant la totalité de la période comprise entre le 1<sup>er</sup> juillet 2022 et le 30 juin 2023, le montant de la rémunération brute est divisé par le nombre de mois rémunérés sur cette même période, puis multiplié par douze pour déterminer la rémunération brute.

### **Traitement fiscal et social**

Pour les agents, cette prime est soumise aux cotisations et aux contributions de sécurité sociale, ainsi qu'à l'impôt sur le revenu.

\*\*\*

Monsieur le Directeur Général propose d'attribuer une prime de trois cents euros (300€) à chaque collaborateur, salarié de statut OPH et agent de la Fonction Publique Territoriale, avec un versement au 22 décembre 2023, afin de bénéficier des conditions en matière de régime social et fiscal, pour les salariés de droit privé.

Les agents fonctionnaires non éligibles à la Prime Pouvoir d'Achat de la FPT, seront bénéficiaires d'une indemnité de fonctions, de sujétions et d'expertise.

**Le Conseil d'administration,**

- Vu la Loi n° 2022-1158 du 16 août 2022 portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat
- Vu le Décret n° 2023-1006 du 31 octobre 2023 portant création d'une prime de pouvoir d'achat exceptionnelle pour certains agents publics de la fonction publique territoriale
- Vu l'Ordonnance n° 2007-137 du 1<sup>er</sup> février 2007 relative aux Offices Public de l'Habitat
- Vu l'instruction relative aux conditions d'exonération de la prime de partage de la valeur prévue par l'article 1 de la Loi n° 2022-1158 du 16 août 2022 portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat
- Vu le Code général de la fonction publique et, notamment, les articles L 4, L 712-1, L 712-13, L 713-2 et L 714-4
- Vu l'article L 421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'avis du Comité Social Economique en date du 14 novembre 2023

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

- d'approuver le versement d'une Prime de Partage de la Valeur pour les salariés relevant du statut OPH ;
- d'approuver le versement d'une Prime de Pouvoir d'Achat exceptionnelle pour les agents fonctionnaires ;
- d'imputer cette somme au compte 64132.

## 2.2 Accord sur la durée et l'aménagement du temps de travail : signature d'un avenant

En 2022, dans le cadre d'une démarche participative, un groupe de travail composé de collaborateurs d'Orvitis a mené une réflexion sur l'annualisation du temps de travail. Celle-ci s'est concrétisée par la signature d'un accord sur la durée et l'aménagement du temps de travail, le 03 novembre 2022. Cet accord est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2023 et a permis à Orvitis de se mettre en conformité avec la mise en place des 1 607 heures.

### 1- Rappel des grands principes de l'accord

#### Annualisation du temps de travail

Le décompte du temps de travail effectif s'effectue sur l'année civile. Les heures effectivement travaillées chaque semaine au-delà de 35 heures et dans la limite de 39 heures, sont compensées par l'octroi de Jours de Réduction du Temps de Travail (JRTT). Ceci afin de lisser le temps de travail à 35 heures hebdomadaires sur l'année.

Pendant les périodes de forte activité, le temps réalisé au-delà des 35 heures hebdomadaires est récupéré sous forme de JRTT, sur les périodes de faible activité.

La méthode de calcul des jours RTT est acquisitive, c'est-à-dire que le collaborateur acquiert des jours RTT en fonction du temps de travail réalisé.

Chaque collaborateur a l'obligation de respecter un plancher de 32 heures hebdomadaires et un plafond de 44 heures hebdomadaires en moyenne, sur une période de 12 semaines consécutives.

### 2- Les constats sur le choix de la logique acquisitive des Jours RTT

En raison d'une absence (congé payé, Jours RTT, congé pour ancienneté, jours fériés...) au cours d'une semaine, un salarié qui ne travaille pas plus de 35 heures, n'acquiert aucun droit à un JRTT.

Après quelques mois d'application, force est de constater que :

- la majorité des collaborateurs sont attachés à une méthode forfaitaire, ce qui permet de garantir un nombre de jours RTT ;
- la souplesse de l'annualisation n'est pas exploitée ;
- la difficulté pour les managers à planifier leur activité.

Au vu de ces constats et après échanges avec le groupe de travail, une discussion a été engagée avec les organisations syndicales et la Direction Générale, portant sur l'instauration d'une méthode « forfaitaire », fixant un nombre de jours RTT.

Un avenant à l'accord initial a donc été élaboré et adopté à l'unanimité par les membres du Conseil Social et Economique du 14 novembre 2023.

Cet avenant modifie les parties I, II et III de l'accord initial, de la façon suivante :

	ACCORD EN VIGUEUR	AVENANT
<b>Jours RTT</b>	Méthode acquisitive Calcul au réel	Méthode forfaitaire de 23 jours
<b>Pose Jours RTT</b>	Régulière	6 jours sur trois trimestres et 5 jours sur un trimestre, pour un droit de 23 JRTT
<b>Plancher</b>	32 heures	28 heures
<b>Valeurs retenues pour les absences</b>	7 heures pour une absence d'une journée 3 heures 30 pour une absence d'une demi-journée	7 heures 48 mn pour une absence d'une journée 3 heures 54 mn pour une absence d'une demi-journée

### **Le Conseil d'administration,**

- Vu la Loi n° 83-634 du 13 juillet 1983 modifiée, portant droits et obligations des fonctionnaires
- Vu la Loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 modifiée, portant dispositions statutaires relatives à la Fonction publique territoriale
- Vu la Loi n° 2004-626 du 30 juin 2004 modifiée relative à la solidarité pour l'autonomie des personnes âgées et des personnes handicapées instituant une journée de solidarité
- Vu la Loi n° 2019-828 du 6 août 2019 de transformation de la fonction publique, notamment son article 47
- Vu l'article 3 de l'Ordonnance n°2007-137 du 1<sup>er</sup> février 2007 relative aux Offices Public de l'Habitat
- Vu le Décret n° 85-1250 du 26 novembre 1985 relatif aux congés annuels
- Vu le Décret n° 88-168 du 15 février 1988 pris pour l'application des dispositions du deuxième alinéa du 1° de l'article 57 de la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 modifiée portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale
- Vu le Décret n° 2000-815 du 25 août 2000 relatif à l'aménagement et à la réduction du temps de travail dans la fonction publique de l'Etat et dans la magistrature
- Vu le Décret n° 2001-623 du 12 juillet 2001 pris pour l'application de l'article 7-1 précité et relatif à l'aménagement et à la réduction du temps de travail dans la fonction publique territoriale
- Vu la circulaire ministérielle du 7 mai 2008, NOR INT/B/08/00106/C relative à l'organisation de la journée solidarité dans la FPT
- Vu la circulaire ministérielle du 18 janvier 2012 n° NOR MFPF1202031C relative aux modalités de mise en œuvre de l'article 115 de la loi n°2010-1657 du 29 décembre 2010 de finances pour 2011
- Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu le Code général des collectivités territoriales
- Vu la délibération relative temps de travail en date du 18 décembre 2013
- Vu l'avis favorable à l'unanimité du CSE du 13 septembre 2022
- Vu la délibération de principe sur la mise en œuvre de la réforme en date du 21 décembre 2021, indiquant que le Conseil d'administration charge le Directeur Général d'engager les négociations et l'information-consultation du CSE
- Vu la délibération du Conseil d'administration du 27 octobre 2022 relative à l'accord sur la durée et l'aménagement du temps de travail
- Vu l'avis favorable à l'unanimité du CSE du 14 novembre 2023

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

- d'adopter l'avenant à l'accord sur la durée et l'aménagement du temps de travail et les modalités de mise en œuvre, telles que proposées ci-avant, pour une mise en application au 1<sup>er</sup> janvier 2024 ;
- de charger M. le Directeur Général de veiller à la bonne exécution de cet avenant.



## 2.3 Rapport d'information au Conseil d'administration

### Accord complémentaire santé et assurance Prévoyance

#### Préambule

La complémentaire santé couvre la maladie et plus généralement la santé. La prévoyance protège des conséquences de certains aléas de la vie (invalidité, incapacité et dépendance, décès).

En renforçant l'image et l'attractivité des entreprises, la complémentaire santé et la prévoyance sont devenues un véritable pilier de la marque employeur.

#### La complémentaire santé

La protection sociale complémentaire constitue un élément important de la politique sociale. Orvitis a procédé à la contractualisation d'un accord « complémentaire santé » signé le 12 novembre 2019, pour une durée de 4 ans.

Ce contrat arrivant à terme le 31 décembre 2023, l'Office a donc engagé une procédure d'appel d'offres en vue de la passation d'un nouveau marché pour la protection complémentaire santé.

Dans le cadre de la mission d'audit et de conseil en assurances qui lui a été confiée, la société PROTECTAS a procédé à l'analyse des offres. Dans ce cadre, le Cabinet COLLECTEAM / MUTUALP a été retenu pour son offre.

Les prestations prises en charge demeurent au même niveau que celles qui sont en place à ce jour, avec COLLECTEAM.

Le taux de cotisation afférant à chaque structure, est fixé comme suit :

Structure	Cotisation mensuelle
« Famille »	176€
« Isolée »	60€

Les cotisations sont prises en charge dans les conditions suivantes :

- par Orvitis : participation à hauteur de 60%,
- par le personnel : participation à hauteur de 40 %.

Les cotisations sont inférieures à celles pratiquées, à ce jour :

Structure	Cotisation mensuelle
« Famille »	207.40€
« Isolée »	67,10€

La complémentaire santé est obligatoire pour les salariés de droit privé et facultative pour les agents fonctionnaires. Au 1<sup>er</sup> janvier 2026, la complémentaire santé deviendra obligatoire pour la Fonction Publique Territoriale.

Un accord d'entreprise a été conclu pour une durée déterminée de 5 ans, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024.

#### L'assurance prévoyance

Outil de dialogue social et de fidélisation des collaborateurs, le contrat de prévoyance arrivera à son terme au 31 décembre 2023. Orvitis a donc engagé une procédure d'appel d'offres en vue de la passation d'un nouveau marché pour l'assurance prévoyance.

La société PROTECTAS a procédé à l'analyse des offres. Dans ce cadre, le Cabinet MUTUELLE GENERALE DE PREVOYANCE, prestataire actuel a été retenu.

### Trois formules sont proposées aux salariés :

Formule1	CAPITAL DECES SEUL
Formule 2	CAPITAL DECES MINORE + RENTE EDUCATION
Formule 3	CAPITAL DECES MINORE + RENTE DE CONJOINT

Le niveau de couverture des garanties est le même que celui qui est pratiqué à ce jour.

### Tarification

	Taux Tranche 1	Taux Tranche 2
Mutuelle Générale de Prévoyance	1,50%	1,50%

Orvitis prend en charge 100% de la cotisation prévoyance, le reste à charge est donc nul pour le salarié.  
Au 1<sup>er</sup> janvier 2025, la prévoyance sera obligatoire pour la Fonction Publique Territoriale.

Pour information, au 31 décembre 2022 :

Prévoyance	Nombre d'adhérents au 31/12/2022	Montant annuel (cotisation patronale 60% CS et 100% prévoyance)
Complémentaire santé	171	204 462,24 €
Prévoyance (OPH)	139	75 469,24 €

### 3. FINANCES ET COMPTABILITE

#### 3.1 Etat des prévisions de recettes et dépenses 2024

Le budget 2024 est construit conformément aux orientations budgétaires présentées au Conseil d'Administration le 23 octobre 2023.

La présentation de l'Etat des Prévisions de Recettes et Dépenses (EPRD) a reçu un avis favorable lors de son examen par la Commission des Finances, le 1<sup>er</sup> décembre 2023.

##### Contexte

Les importants projets de développement et de réhabilitation sont rendus difficiles par la hausse des taux et l'inflation.

L'objectif de production a donc été réduit de 200 logements par an à 120 logements, et le niveau des réhabilitations a été doublé, afin d'adapter le parc au vieillissement de la population et aux enjeux énergétiques.

En 2024, le coût des énergies va impacter le pouvoir d'achat des locataires d'Orvitis.

##### 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.

Depuis 2022, les budgets consacrés à la réhabilitation des bâtiments sont augmentés, afin d'éradiquer les étiquettes énergétiques E, F et G en 2030, soit 4 ans avant l'échéance réglementaire.

En 2024, Orvitis poursuivra son programme de réhabilitation comportant 3 grands volets :

- l'accessibilité des immeubles,
- la mutation d'énergie,
- les opérations d'éco-rénovation.

Parallèlement, Orvitis poursuit ses actions pour optimiser sa gestion :

- obtenir un retour sur investissement de la Société de coordination IDELIANS et du GIE informatique numeliens ;
- maintenir le pouvoir d'achat des locataires ;
- améliorer son empreinte carbone
- faire évoluer la relation avec les locataires, à travers :
  - le nouvel espace « Mon Agence en Ligne » : qui permettra aux locataires d'accomplir eux-mêmes plus d'actions ;
  - le changement du numéro de téléphone d'Orvitis, au 1<sup>er</sup> janvier 2024 ;
  - le traitement omnicanal des réclamations formulées par les locataires par le Service Relation Clients.
- faire évoluer l'environnement informatique, avec Office 365 ;
- engager la numérisation des archives, notamment techniques, afin de préparer l'évolution vers le BIM ;
- s'engager dans une démarche RSE, pour une entreprise plus agile et plus responsable.

#### Compte de résultat prévisionnel 2024

##### A - Evolution concernant les postes de charges

###### Poste 60 « achats » :

Ce poste, d'un montant de 4 940 K€, se décompose de la manière suivante :

- 1 086 K€ pour les fournitures. Ces dépenses augmentent d'environ 150 k€ par rapport à l'année précédente, principalement du fait de l'évolution du coût des énergies.

- 3 834 K€ pour la constitution de stocks immobiliers nécessaires aux activités d'aménagement et d'accession sociale :
- **ZAC et Lotissements** : 2 878 K€ dont :
  - 1 222 K€ pour la ZAC située à VAROIS-ET-CHAIGNOT (dont 658 K€ d'acquisition foncière pour la tranche 7) ;
  - 800 K€ pour la viabilisation du lotissement situé à MONTAGNY-LES-BEAUNE ;
  - 723 K€ pour la viabilisation du lotissement à MIREBEAU-SUR-BEZE.
- **Projets en accession sociale** :
  - **PSLA** : 538 K€ dont :
    - 226 K€ concernant l'acquisition en VEFA de 4 PSLA auprès de la SCCV « Fauconnet 33 » ;
    - 312 K€ concernant l'acquisition en VEFA de 16 logements situés à ARC-SUR-TILLE, à European Homes.
  - **Accession sociale** : 329 K€ dont :
    - 2 logements à MONTAGNY-LES-BEAUNE « Le Meix Poupon » pour 256 k€ ;
    - 7 pavillons à OUGES, dépenses prévues pour 50 K€ ;
    - 8 pavillons à BEAUNE, Hameau de Gigny : dépenses de commercialisation engagées sur 2024.

#### **Poste 61 « services extérieurs »**

Ce poste correspond aux dépenses de frais de gestion, maintenance et de petit entretien. En 2023, les consommations s'élèvent à 3 100 K€ environ. Le budget 2024 est estimé à 4 088 K€.

Les évolutions les plus notables concernent les coûts de gestion :

- le contrat multirisque « dommages aux biens » passe de 346 k€ à 1 160 k€, compte tenu de la forte augmentation des sinistres en 2023 ;
- les locations mobilières augmentent de 40 k€.

#### **Poste 61521 « dépenses de gros entretien »**

En 2023, les dépenses de ce poste s'élèvent à 6 000 K€ environ, pour un budget prévisionnel de 5 807 K€. Le budget 2024 est porté à 6 404 K€.

Cette hausse s'explique par l'augmentation du coût des prestations de manière générale, ainsi que par les besoins croissants pour lutter contre la vacance.

#### **Poste 62 « autres services extérieurs »**

Ce poste devrait s'élever à 5 693 K€ en 2023. Le budget pour 2024 est porté à 6 662 k€. Cette augmentation de 1 M€ s'explique comme suit :

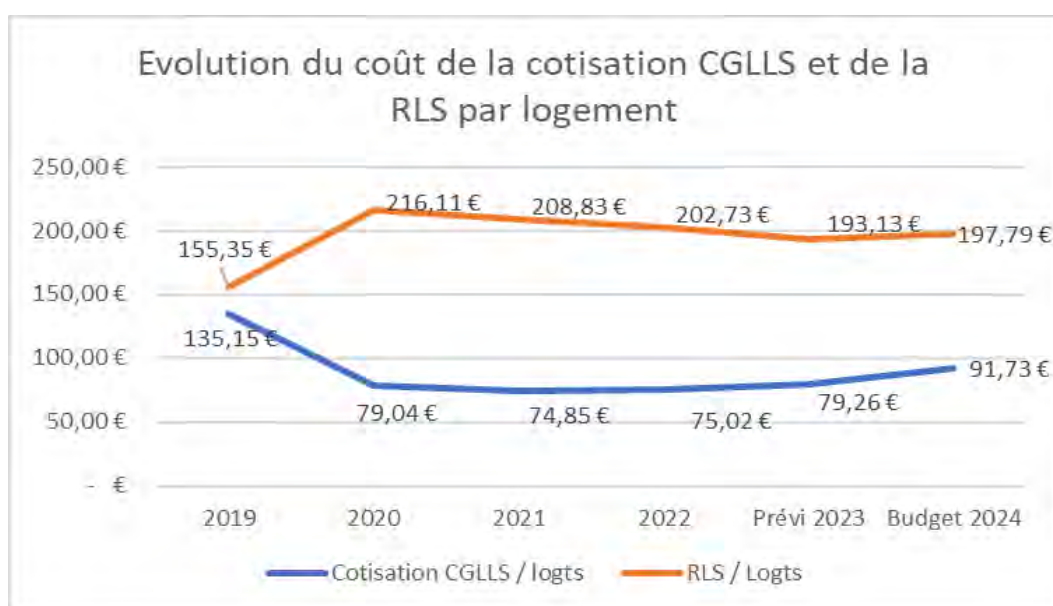
- L'effet hébergement sur une année pleine, contre 4 mois en 2023, et la réaffectation des dépenses du GIE ACG-Synergies sous forme de redevances et non en maintenance (+ 269 k€).
- Les honoraires des diagnostics amiante et les DPE, qui augmentent de 205 k€.
- Le budget « autres honoraires » augmente de 200 k€, portant le budget à 649 K€, réparti comme suit :
  - 200 K€ pour la Direction Innovation et Performance, dont 50 % des dépenses pourraient être subventionnées ;
  - 129 K€ pour la gestion locative, essentiellement destinés à des enquêtes obligatoires (enquêtes de satisfaction des locataires, SLS, honoraires de syndic...);
  - 100 K€ pour la Direction Générale ;
  - 40 K€ pour le pôle Etat des lieux (externalisation des états des lieux) ;
  - 40 K€ pour la Direction Finances (honoraires Commissaire aux Comptes, Finances Active, Salvia, autres besoins pour 2024) ;
  - 18 K€ pour les agences (recherches de fuite sans travaux).
- La cotisation CGLSS qui augmente de 188 K€, selon le taux pratiqué en 2023.

Le tableau ci-dessous montre l'évolution des cotisations depuis 2018, date de la mise en place de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) :

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Budget 2024
<b>CGLLS</b>	<b>867 312</b>	<b>1 785 530</b>	<b>1 034 299</b>	<b>992 554</b>	<b>1 006 180</b>	<b>1 073 127</b>	<b>1 261 000</b>
<i>cot principale</i>	492 927	1 286 045	632 575	711 813	713 791	814 018	966 000
<i>cot additionnelle</i>	374 385	499 485	401 724	280 741	292 389	259 109	295 000
<i>Mesure complémentaire RLS</i>	<b>1 840 283</b>	<b>2 052 359</b>	<b>2 827 955</b>	<b>2 812 450</b>	<b>2 719 025</b>	<b>2 615 000</b>	<b>2 600 000</b>
<b>Total Cotisations CGLLS + RLS</b>	<b>867 312</b>	<b>3 837 889</b>	<b>3 862 254</b>	<b>3 805 004</b>	<b>3 725 205</b>	<b>3 688 127</b>	<b>3 861 000</b>

Afin de lisser l'impact de la RLS, un dispositif de modulation de la cotisation principale due à la CGLLS a été mis en place. Pour le budget 2024, les derniers taux connus ont été repris.

### Evolution de la CGLLS et de la RLS par logement :



- La cotisation IDELIANS diminue légèrement de 25 K€, pour atteindre un total de 800 k€.
- La cotisation numeliens, pour 2024, diminue légèrement de 29 K€, portant ainsi son total à 890 k€.

### Poste 63 « impôts, taxes et versements assimilés »

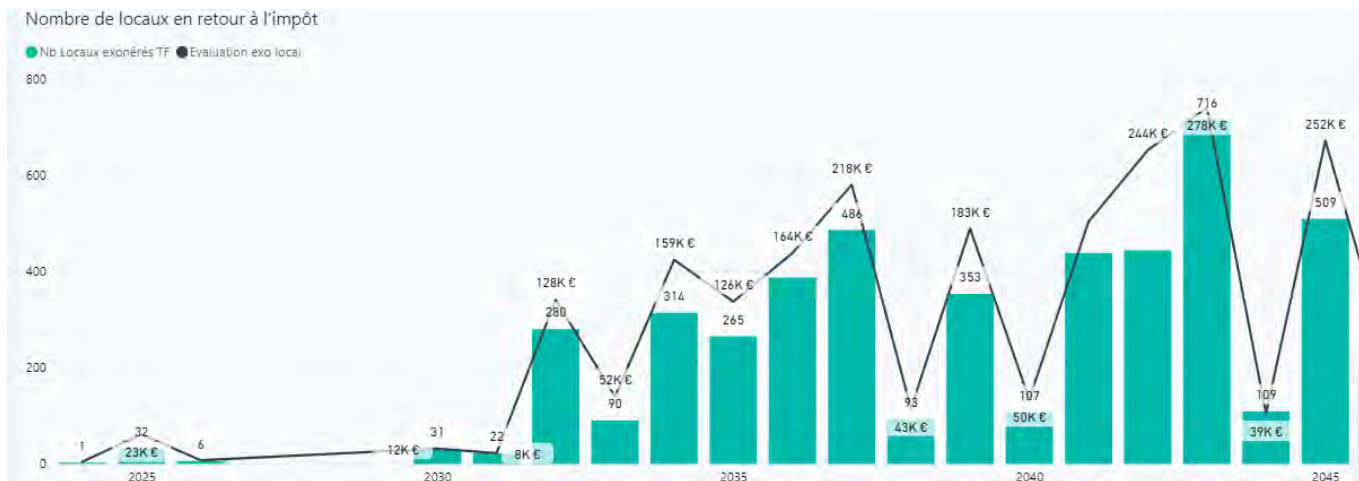
Le budget de ce poste, essentiellement constitué de taxes basées sur les salaires, est stable de 2023 à 2024. Il est fixé à 1 029 K€, en augmentation de 5 k€.

### Poste 63512 « taxe foncière » :

Pour ce poste, Orvitis bénéficie 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 à l'exonération 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 564 k€ pour 1 532 logements situés sur les communes de CHENOVE, DIJON. Elle est accordée en contrepartie d'actions renforcées sur ces périmètres.

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

#### Poste 641 « rémunération du personnel »

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

Poste personnel (k€)	2018	2019	2020	2021	2022	Prévisionnel 2023	Budget 2024
	7 368	7 358	7 287	7 201	7 526	8 378	8 067

En 2023, ce poste passe de 7 526 k€ à 7 760 k€, auquel il faut ajouter le montant de 618 k€, afin de constituer une provision pour congés payés. Celle-ci représente l'ensemble des congés payés dus suite au changement de méthode d'acquisition de ces jours de congés. Le montant total de ce poste atteindra donc 8 378 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 8 067 k€ environ.

#### Poste « Autres 64 - Charges de personnel » : 2.7 M€

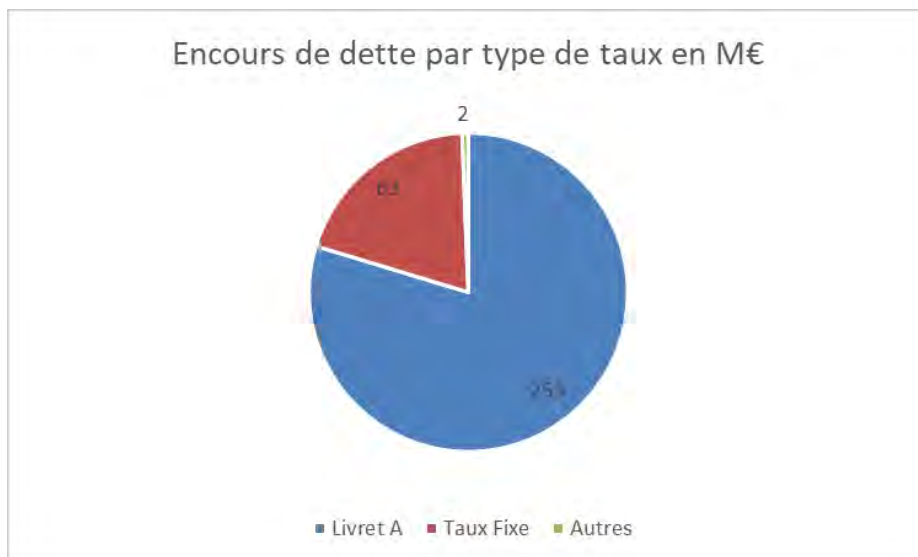
Les charges sociales augmentent en fonction de la revalorisation du plafond de sécurité sociale et de l'augmentation des taux de contribution.

#### Poste 654 « pertes sur créances irrécouvrables »

Depuis 2019, le poste était stable et s'élevait à 650 K€. Compte tenu de la conjoncture économique, il est porté à 750 K€ pour 2024.

#### Poste 66 « charges financières » :

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

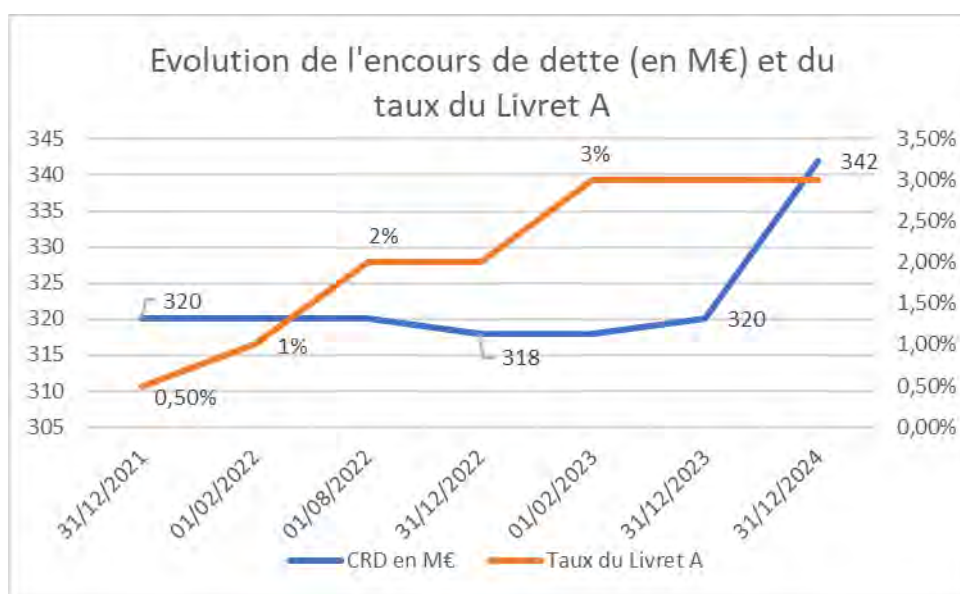


L'augmentation du taux du Livret A, ces 3 dernières années, a donc une incidence majeure sur les charges financières de l'office. Le taux est bloqué à 3 % jusqu'au 01 février 2025.

### 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 augmenter les intérêts à plus de 10,4 millions en 2024, auxquels s'ajoutent 347 k€ d'intérêts bancaires liés aux lignes à court terme, portant le total de ce poste à 10,7 M€, en 2024.



### Poste 67 « charges exceptionnelles »

Le budget de ce poste est proposé pour 2024 à 1 296 K€. Ses principaux composants sont :

- Sinistres : 623 K€
- Coûts liés aux démolitions prévues : 411 K€
- Subventions accordées : 217 K€
- Frais de commercialisation des logements : 45 K€.

**Poste 675 « VNC des éléments sortis de l'actif immobilisé » :**

Le niveau de ce poste est calculé en fonction du montant des travaux de réhabilitation et du nombre de ventes prévues. Pour 2024, il est fixé à 1 446 K€ et se décompose de la manière suivante :

Comptes	Libellé	Budget 2024
67521	VNC des composants remplacés	750 K€
67522	VNC des immobilisations vendues	696 K€
67523	VNC des immobilisations démolies	0 K€
<b>Total poste 675</b>		<b>1 446 K€</b>

**Poste 68 « dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions » :**

Les dépenses pour 2023 sont estimées à 23 217 K€. Le budget 2024 est arrêté à 23 849 K€.

Comptes	Libellé	Estimation 2023	Budget 2024	Variation
68112	Dotation aux amortissements	21 216 K€	22 539 K€	1 323 K€
68174	Dotation provision pour créances douteuses	600 K€	700 K€	100 K€
68151	Provision pour risque	40 K€	0 K€	-40 K€
68158	Provision pour charges (y compris démolitions)	1 200 K€	600 K€	-600 K€
681586	Provision pour charges des stocks PSLA	10 K€	10 K€	0 K€
6871	Dotations pour prov excep des immos	151 K€	0 K€	-151 K€
<b>Total</b>		<b>23 217 K€</b>	<b>23 849 K€</b>	<b>632 K€</b>

L'accroissement du poste « dotation aux amortissements » provient de l'évolution du parc de logements, de 35 millions d'euros en moyenne ces dernières années.

Le compte 68158 « Provisions pour charges » comprend des provisions pour l'ARE, d'un montant de 500 K€ et une provision pour litiges de 100 K€.

**Poste 68157 « provisions pour gros entretien » :**

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, une nouvelle méthode de calcul de la provision pour gros entretien a été adoptée. Le calcul se base sur un plan triennal d'intervention de gros entretien programmé sur des adresses précises. Le montant de la dotation pour 2024 est estimé à 500 K€, pour une provision totale prévue au bilan estimée à 1 110 K€.

Les efforts consacrés à la maintenance augmentent le ratio de coût d'entretien au logement, qui reste toutefois inférieur aux moyennes nationales. Le coût de gestion au logement est très impacté par l'évolution du poste RH (provision CP), l'augmentation des primes d'assurances (+ 800 k€), et par l'augmentation généralisée des contrats de maintenance.

	2021	2022	Prévision 2023	Budget 2024	Variation 2024/2023
Coût d'entretien / logement	515 €	585 €	630 €	664 €	+ 5,40 %
Coût de gestion / logement	1 090 €	1 164 €	1 310 €	1 427 €	+ 8,93 %



## B - Evolution des postes de produits

### Poste 70 « produits des activités » :

En 2024, 1 481 K€ de produits sont attendus sur ce poste.

Les activités sont variées :

- des produits provenant de locations diverses, telles que les jardins et les celliers, à hauteur de 1 289 K€ en 2024, attendus à 1 231 K€ pour 2023 ;
- des produits provenant de prestations de maîtrise d'ouvrage pour 100 K€ ;
- des produits de prestations de services divers pour 102 k€ ;
- les produits issus des ventes de biens immobiliers détenus en stocks, (vente de lotissements, de bureaux), lorsque l'opération est terminée. Certaines opérations ne seront sans doute pas abouties en 2024. Par précaution, ce poste n'est pas doté.

En 2024, le produit des ventes sur les opérations immobilières sur stocks est de 1 818 K€, contre 4 960 K€ prévus pour 2023. Celui-ci se décompose ainsi :

-PSLA : 300 K€ contre 589 K€ en 2023 (4 PSLA),

-ventes de terrains à bâtir : 1 518 K€ contre 1 450 K€ en 2023 (17 lots).

Ventes HT	CA en K€	Désignation
PSLA		
CORGOLOIN	300	2 PSLA
<b>Total PSLA</b>	<b>300</b>	<b>2 PSLA</b>
Terrains		
FLEUREY-SUR-OUCHÉ	111	1 lots
SEMUR-EN-AUXOIS	66	2 lots
ARC-SUR-TILLE	561	6 lots
MIREBEAU-SUR-BEZE	300	6 lots
CLENAY	480	4 lots
<b>Total terrains</b>	<b>1 518</b>	<b>13 lots</b>
<b>Total chiffre d'affaires</b>	<b>1 818</b>	<b>15 lots</b>

Pour mémoire, l'état d'avancement des opérations en accession de logements abordables est le suivant :

Adresse	Forme juridique	Partenaire	Locatif	PSLA	Logements en accession	Avancement
DIJON 33 rue de Fauconnet	SCCV « Fauconnet 33 »	BFC Promotion Habitat et JDA Immo	9	4	22	En cours
FONTAINE-LES-DIJON 6 et 8 rue Grande fin	SCCV « Grande Fin »	Edency	39		39	En cours
FLEUREY SUR OUCHE Îlot 25 26 du lotissement « derrière la Velle »	SCCV « Fleurey 25 26 »	BFC Promotion Habitat	20		20	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

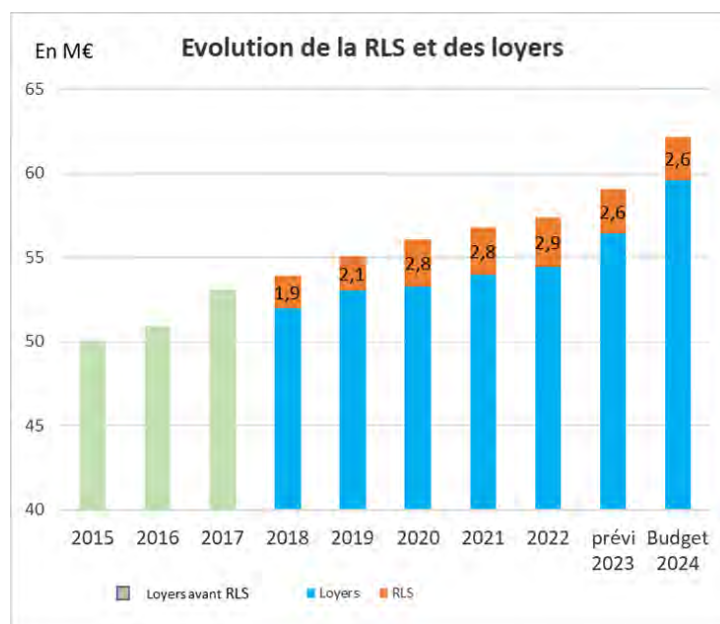
BEAUNE rue de la Motte	MOD Orvitis	sans objet	2		8	Pré-commercialisation en cours
MONTAGNY-LES-BEAUNE rue du Vernois	MOD Orvitis	sans objet			2	PC en cours
DAIX 44 rue de Dijon	MOD Orvitis	sans objet			4	Pré-commercialisation en cours
OUGES rue des Fleurs	MOD Orvitis	sans objet			7	Etude
VAROIS-ET-CHAIGNOT Village Breuillet	SCCV Varois-et- Chaignot		24		25	Etude
<b>TOTAL</b>			<b>74</b>	<b>4</b>	<b>114</b>	

### Poste 704 « loyers »

Les produits attendus sur ce poste en 2023 sont de 56,4 M€, pour un budget de 57,2 M€, soit 800 k€ d'écart.

Pour le budget 2024, le poste « loyers » est estimé à 59,6 M€. Cette hausse s'explique par les variations suivantes :

- à la hausse :
  - augmentation des loyers de 3.5 % : 1.6 M€ ;
  - augmentation des redevances des foyers : 440 K€, 270 pour la mise en service du Foyer d'Accueil Médicalisé à FONTAINE-FRANÇAISE et le solde dû à l'évolution des taux de référence ;
  - augmentation des recettes dues aux nouveaux logements et garages : 1 177 K€ ;
  - augmentations liées aux réhabilitations : 30 K€.
- à la baisse :
  - évolution de la vacance : - 54 K€ (à titre de précaution) ;
  - évolution de la vacance liée notamment aux projets de démolition et de restructuration : -15 K€ ;
  - pertes de loyers liées aux ventes de logements : - 42 K€.



### Poste 71 « Production stockée »

Ce poste enregistre la valeur des stocks constitués au cours de l'exercice, soit 3 813 K€, minorée de la valeur de production des stocks vendus pendant l'année, lorsque l'opération est complètement terminée. Suivant les éléments énoncés au poste 70 « produits des activités » ci-dessus, certaines opérations seront terminées en 2024. Par précaution, aucune sortie de stock n'est chiffrée dans ce budget de ce poste. Ainsi, le solde s'établit à 3 813 K€.

#### **Poste 74 « Subventions d'exploitation »**

300 K€ sont inscrits au budget de ce poste, ils concernent :

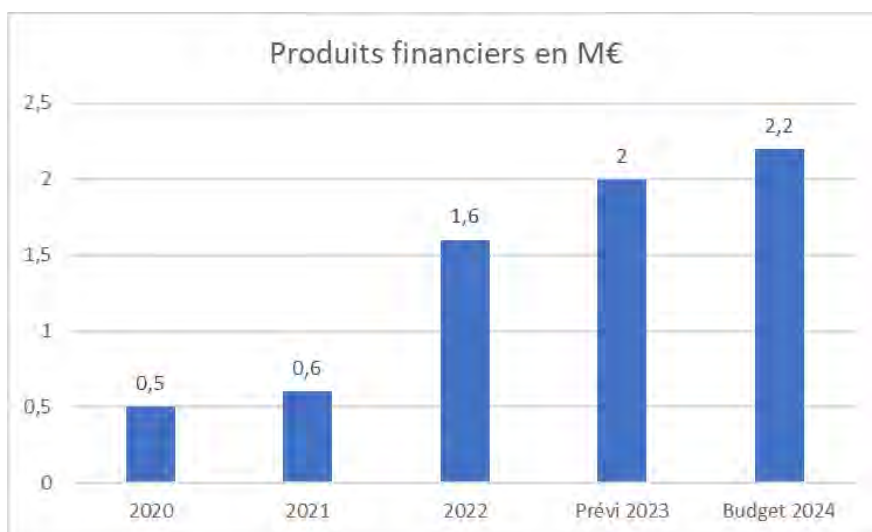
- la subvention de l'ANRU finançant la perte d'exploitation liée à la démolition partielle du bâtiment ILM situé du 14 au 30 rue Ernest Renan à CHENOVE et pour les coûts de démolitions et désamiantage ;
- les subventions accompagnant les projets de la Direction Innovation et Performance (SRC mutualisé, Aide à la Vie Partagée).

#### **Poste 75 « Autres produits de gestions courantes »**

Ce poste enregistre les subventions obtenues dans le cadre des CEE (contrat d'économie d'énergie). Pour 2024, les produits sont estimés à 745 K€ contre 1 M€ en 2023.

#### **Poste 76 « Produits Financiers »**

La remontée des taux permet d'obtenir des produits financiers ; l'augmentation de ce poste est freinée par les besoins de trésorerie liés au programme d'investissement. Le montant attendu pour 2024 est de 2,2 M€.



#### **Poste 77 « produits exceptionnels »**

Ce poste est doté pour 8 091 K€, principalement pour les produits suivants :

- dégrèvement des taxes foncières : 4 400 K€ ;
- reprise de subventions d'investissement : 3 126 K€ ;
- indemnités d'assurance : 500 K€ ;
- pénalités perçues (SLS et Marchés) : 60 K€.

#### **Poste 775 « produits des cessions d'actifs »**

En 2024, il est prévu la vente d'environ 22 logements à 95 000 € en moyenne, pour une recette prévisionnelle totale de 2 100 K€ environ.

#### **Poste 78 « reprise sur amortissements et provisions »**

Ce poste est doté de 1 400 K€ en 2024 et se répartit comme suit :

- 750 K€ correspondant à la reprise de la provision pour créances douteuses ;
- 350 K€ pour la reprise de l'allocation retour à l'emploi ;
- 300 K€ à la reprise de la provision pour les travaux de désamiantage et de démolition.

#### **Poste 79 « transfert de charges » pour 202 K€**

Ce poste comprend essentiellement des frais d'actes refacturés aux locataires et des indemnités liées aux absences du personnel.

## Résultat et capacité d'autofinancement 2024

L'ensemble de ces données permet d'aboutir à un chiffre d'affaires prévisionnel, charges locatives comprises, de 84 992 k€, à un **résultat prévisionnel 2024 de 639 k€**, et à une **capacité d'autofinancement de 19 208 k€**.

### Tableau de financement 2024

#### A – Emplois

Depuis la mise en œuvre de la RLS en 2018, le niveau des investissements en logements neufs a été abaissé, au profit d'une accélération des programmes de rénovation.

En 2023, le montant des investissements devrait atteindre 32,5 M€, pour un budget de 47,2 M€.

Le **budget d'investissement** 2024 s'élève à 39,3 millions d'euros, et se décompose de la manière suivante :

- **1,2 M€ pour la structure** (Moyens Généraux, Informatique).
- **20,8 M€ pour le développement** répartis comme suit :
  - 5,8 M€ en maîtrise d'ouvrage par Orvitis,
  - 7,7 M€ d'acquisition en VEFA,
  - 2.9 M€ pour les foyers,
  - 4,4 M€ pour les gendarmeries.
- **16,8 M€ pour la réhabilitation.**
- **0.2 M€ d'immobilisations financières.**
- **0.3 M€ d'immobilisations incorporelles.**

#### Livraisons neuves

Ce budget permettra notamment la mise en service des programmes suivants en 2024 :

Livraisons 2024	Date réception	Nombre de logements
DIJON rue de Colmar - VEFA	janv-24	38
FLEUREY-SUR-OUICHE La Velle	janv-24	20
FONTAINE-LES-DIJON Allée des Eglantiers	janv-24	2
DIJON / FONTAINE-LES-DIJON - SEGER	janv-24	54
ARC-SUR-TILLE rue de Genlis - VEFA	mars-24	12
BEAUNE rue de Chorey	avr-24	15
FONTAINE-LES-DIJON rue Grande Fin - VEFA	mai-24	39
SAINT-JEAN-DE-LOSNE 3 rue du Château	sept-24	2
DIJON 64 avenue Victor Hugo VEFA	sept-24	24
DIJON 36 avenue Victor Hugo	juil-24	7
PULIGNY-MONTRACHET	juil-24	2
<b>Total LLS</b>		<b>215</b>
ARC-SUR-TILLE - PSLA	mars-24	16
<b>Total Accession</b>		<b>16</b>
FONTAINE-FRANCAISE Foyer d'Accueil Médicalisé	janv-24	41
<b>Total Etablissements spécifiques</b>		<b>41</b>
<b>Total livraisons 2024</b>		<b>272</b>

#### Réhabilitations

Le budget des réhabilitations 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.

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
<b>TOTAL</b>	<b>16 802</b>	<b>5 166</b>	<b>8 270</b>	<b>2 997</b>	<b>369</b>
<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€.

### **Descriptif des principales actions**

#### **● Opérations éco-énergies : 715 logements**

- 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 à CHENOVE - 14 à 30 rue Ernest Renan
- Engagement des travaux d'éco-rénovation des 246 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) : 97 logements**

- Livraison de l'opération BEAUNE, 3, rue des Noisetiers (20 logements labellisés Sérénitis)
- Livraison de l'opération GEVREY-CHAMBERTIN, 3 et 5 rue des Gémeaux (40 logements dont certains labellisés Sérénitis)
- Livraison de l'opération IS-SUR-TILLE, 3 rue des Glycines (25 logements)
- Livraison de l'opération PONTAILLER-SUR-SAONE, rue de Franche-Comté (12 logements labellisés Sérénitis)

#### **● Les foyers**

- Livraison prévue à l'été 2024 de l'extension de l'EHPAD de SELONGEY
- Lancement de l'EHPAD de GENLIS (79 places)

#### **● L'accessibilité**

3 résidences seront rendues accessibles par l'ajout d'ascenseurs à CHENOVE et SEMUR-EN-AUXOIS. En 2024, un budget de 222 k€ sera consacré à la rénovation de 31 halls comprenant le remplacement des portes de halls et du système d'interphonie.

### ● La sécurité

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

Un programme de modernisation de l'éclairage des parties communes de 18 résidences, soit 391 logements sera réalisé afin de contenir les charges des parties communes.

### ● Les mutations d'énergie

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

Les travaux budgétés en 2024 permettront la réalisation de 3 nouvelles mutations énergétiques sur la commune de TALANT (312 logements), qui seront raccordés au réseau de chaleur de la métropole dijonnaise. Ces logements étant chauffés actuellement au gaz naturel.

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

### **Remboursements des prêts**

En 2024, Orvitis devra également rembourser le **principal de ses emprunts**, à hauteur de 12 702 K€.

### **B - Ressources**

La somme des investissements et des annuités d'emprunt représente un montant de 52 538 K€, qui sera financé par :

○ la capacité d'autofinancement :	19 208 007 € ;
○ les ventes d'actif :	2 100 000 € ;
○ les subventions notifiées :	5 730 548 € ;
○ le recours à l'emprunt :	33 546 648 € ;
○ les versements de dépôts de garantie :	515 000 €.

Enfin, en 2024, les opérations de stocks de lotissements, de bureaux et de logements PSLA nécessiteront une enveloppe de 3 854 K€. Les ventes liées à cette activité devraient générer 1 818 K€, le solde sera financé sur des lignes de trésorerie court terme.

L'apport sur fonds de roulement des activités de l'exercice sera donc de **6 526 182 €**, ce qui amènera son niveau à **88 159 153 €** en fin d'année 2024.

### **Le Conseil d'administration,**

- Vu le Décret n° 2008-648 du 1<sup>er</sup> juillet 2008
- Vu l'article L 423-3 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 les articles R 423-1 à R 423-24 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 et l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée

**après en avoir délibéré, décide à l'unanimité**, d'approuver l'état des prévisions des recettes et dépenses 2024, conformément au budget synthétique, soit :

<b>Total équilibre du compte de résultat prévisionnel :</b>	<b>105 105 541 €</b>
<b>Total équilibre du tableau de financement prévisionnel :</b>	<b>62 918 023 €</b>
<b>Fonds de roulement prévisionnel au 31 décembre 2024 :</b>	<b>88 159 153 €</b>

### 3.2 Affectation de fonds propres dans les opérations de réhabilitation

Les travaux de réhabilitation doivent faire l'objet, au même titre que les constructions neuves, à la clôture de l'opération, d'une délibération d'affectation de fonds propres à la réserve spéciale « excédents d'exploitation affectés à l'investissement ».

Les opérations de réhabilitation portent généralement sur un seul composant, notamment du fait de leur grand nombre et de leur faible montant par opération. Cette situation nécessite une régularisation. Le tableau ci-dessous détaillent pour les 628 opérations concernées les niveaux d'investissement et de fonds propres consommés chaque année.

Année	Montant travaux	Prêt	Subvention	Fonds propres
2011	1 304 783,51	-	9 804,25	1 294 979,26
2012	1 311 666,94	-	1 711,88	1 309 955,06
2013	1 057 539,54	18 219,00	3 754,80	1 035 565,74
2014	1 570 329,53	1 301 487,25	-	268 842,28
2015	995 568,51	-	26 316,00	969 252,51
2016	1 198 500,89	-	144 095,99	1 054 404,90
2017	2 884 806,69	-	526 409,34	2 358 397,35
2018	2 737 509,20	-	588 562,60	2 148 946,60
2019	1 785 247,67	-	467 621,52	1 317 626,15
2020	2 893 478,31	-	-	2 893 478,31
2021	4 046 082,33	-	-	4 046 082,33
2022	4 585 839,36	-	-	4 585 839,36
<b>Total</b>	<b>26 371 352,48</b>	<b>1 319 706,25</b>	<b>1 768 276,38</b>	<b>23 283 369,85</b>

Pour illustration, le tableau suivant reprend les 10 opérations les plus consommatrices de fonds propres de cette liste :

Programme	Adresse	Montant travaux
00324	DIJON 17 boulevard Voltaire (SIEGE ORVITIS)	1 200 932,06
00106	DIJON FONTAINE D'OUCHE Ile de France	1 042 738,98
00188	TALANT rue Picasso et avenue du Mail	482 809,27
01024	TALANT boulevard de la chèvre morte	439 949,30
00202	MONTBARD passage Anatole France et rue Voltaire	435 360,21
00295	GEVREY CHAMBERTIN rue Saint Vincent	396 827,23
00075	VENAREY LES LAUMES rue du 8 mai 1945	366 696,16
00591	ASNIERES LES DIJON rue Alphonse Daudet	364 055,65
00062	CHENOVE rue Georges Sand	306 410,26
00194	TALANT rue de Gimbsheim et avenue du Mail	231 328,63
TOTAL		5 267 107,75

Une utilisation de fonds propres à hauteur de 23 283 369,85 € est donc constatée, représentant 88,29 % du financement de ces travaux.

#### Le Conseil d'administration,

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

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

- de valider la clôture financière des opérations de remplacements de composants présentée ci-avant,
- d'affecter le montant de 23 283 369,85 € au crédit du compte 1067 « Réserves: excédents d'exploitation affectés à l'investissement », par le débit du compte 110 « Report à nouveau, solde créditeur ».

### 3.3 Souscription d'un prêt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour le financement de l'opération de construction en VEFA de 12 logements, situés rue de Genlis à ARC-SUR-TILLE

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 565 095,00€, constitué de 4 lignes de prêt, dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

	PLAI	PLAI Foncier
<b>Montant du prêt</b>	125 978,00 €	62 996,00 €
<b>Durée</b>	40 ans	50 ans
<b>Périodicité des échéances</b>	Annuelle	Annuelle
<b>Index</b>	Livret A	Livret A
<b>Taux d'intérêt actuariel annuel</b>	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 -0.40 % 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%
<b>Typologie Gissler</b>	1A	1A
<b>Profil d'amortissement</b>	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.
<b>Taux de progressivité des échéances</b>	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%
<b>Modalité de révision</b>	DL	DL
<b>Garantie</b>	100 % Département de la Côte-d'Or	100 % Département de la Côte-d'Or

	PLUS	PLUS Foncier
<b>Montant du prêt</b>	242 098,00 €	134 023,00 €
<b>Durée</b>	40 ans	50 ans
<b>Périodicité des échéances</b>	Annuelle	Annuelle
<b>Index</b>	Livret A	Livret A
<b>Taux d'intérêt actuariel annuel</b>	taux du LA en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 0,60 % Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%	taux du LA en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 0,60 % Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%
<b>Typologie Gissler</b>	1A	1A
<b>Profil d'amortissement</b>	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.



<b>Taux de progressivité des échéances</b>	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
<b>Modalité de révision des taux</b>	DR	DR
<b>Garantie</b>	100 % Département de la Côte-d'Or	100 % Département de la Côte-d'Or

**Le Conseil d'administration,**

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

Mme Sophie DIEMUNSCH ne prend pas part au vote.

### 3.4 Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) signé avec la commune de VAROIS-ET-CHAIGNOT : Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)

Par signature d'un traité de concession avec la commune de Varois-et-Chaignot en date du 5 février 2010, l'Office Public de l'Habitat de la Côte-d'Or, Orvitis, est désigné par la commune comme aménageur de sa zone d'aménagement concertée (ZAC). Cette zone porte sur les secteurs « les Petites Rentes » et « le Champ au Coq », pour 230 logements environ. Ce traité a fait l'objet de 2 avenants, en dates du 30 octobre 2015 et 10 septembre 2020.

La ZAC est décomposée en 4 ilots, qui comprennent 153 lots viabilisés :

- Ilot A - Les Petites Rentes/Bas du Breuil (Tranches 8 à 11 – 5.3 ha) – 67 lots individuels et groupés et 2 lots collectifs – 83 logements
- Ilot B - Le Champ au Coq (Tranche 1 à 6 – 7.15 ha) - 80 lots individuels et 2 lots collectifs – 110 logements
- Ilot C - Le Breuillet/ Plaine sportive (7.2 ha)
- Ilot D - Le Village (Tranche 7 - 1,8 ha) – 3 lots collectifs représentant environ 50 logements.

Le traité de concession impose chaque année la production par le concessionnaire d'un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC).

Ce document est ensuite présenté à l'approbation du Conseil d'Administration d'Orvitis avant transmission au Conseil Municipal de Varois-et-Chaignot. Celui-ci contient :

- un historique de l'avancement administratif et juridique des opérations ;
- un compte rendu prévisionnel d'origine ;
- un bilan financier année par année, constatant l'état des réalisations, et révisant les prévisions ;
- un détail des actes de disposition des terrains.

Le 17 décembre 2014, le Conseil d'administration d'Orvitis, au vu des difficultés rencontrées pour réaliser le périmètre foncier au prix envisagé dans le budget prévisionnel du projet, avait décidé :

- d'inscrire une provision de 833 000 € dans les comptes de l'Office,
- d'autoriser le Directeur Général à négocier avec la commune de Varois-et-Chaignot un avenant au traité de concession, afin de rétablir l'équilibre financier du projet.

Le 30 octobre 2015, la commune de Varois-et-Chaignot a approuvé l'avenant n°1 au traité de concession, dans lequel le niveau des équipements publics de la ZAC a été réduit.

A la suite de l'approbation du dossier de réalisation par le Conseil Municipal de Varois-et-Chaignot le 20 avril 2015, la production des lots a pu débuter et la commercialisation a été rapide.

	Nombre de lots vendus	Surfaces cédées en m <sup>2</sup>	Montant HT en €	Montant TTC en €
Lots vendus en 2016	18	9 595	1 260 674	1 490 645
Lots vendus en 2017	14	10 246	1 358 770	1 600 190
Lots vendus en 2018	2	1 107	208 886	242 070
Lots vendus en 2019	27	13 824	2 782 673	3 231 900
Lots vendus en 2020	7	4 495	883 202	1 024 950
Lots vendus en 2021	9	6 289	1 272 738	1 480 120
Lots vendus en 2022	5	2 803	606 086	703 315
Lots vendus en 2023	2	1 212	265 094	307 740
<b>Total lots vendus</b>	<b>84</b>	<b>49 571</b>	<b>8 638 124</b>	<b>10 080 930</b>

La viabilisation de la ZAC s'est ainsi opérée sur le foncier libéré (Ilots B et C) et a permis la commercialisation, depuis 2016, d'un total de 84 lots, dont 2 en 2023.

La Commune a décidé, par délibération du 2 mars 2020, de déposer une demande de déclaration d'utilité publique (DUP), afin de maintenir une dynamique démographique positive et de répondre à la demande de logements sur son territoire.

Parallèlement, le 10 septembre 2020, le Conseil Municipal a approuvé l'avenant n°2 du traité de concession, dont l'objet est de conférer la maîtrise d'ouvrage de la salle polyvalente et du terrain de sport à la Commune, en lieu et place de l'aménageur.

Le 1<sup>er</sup> avril 2021, le Conseil Municipal de Varois-et-Chaignot a validé :

- la rétrocession des tranches de travaux 1 à 3 de l'îlot B « Champ au Coq »,
- l'acquisition auprès d'Orvitis de la parcelle ZK 163, nécessaire à la réalisation du terrain de football.

L'enquête publique relative à la DUP s'est déroulée en 2022 et a fait l'objet d'un rapport et des conclusions donnant un avis favorable à la DUP, assorti de réserves émises par le commissaire-enquêteur et transmis au Préfet de la Côte-d'Or.

Par courriers respectifs des 26 octobre et 14 novembre 2022, Orvitis et la Commune ont précisé les actions qui seront mises en œuvre pour répondre à ces réserves.

L'arrêté de DUP, obtenu en date du 26 avril 2023 fait cependant l'objet d'une requête contre le projet de réalisation de cette ZAC reçue au Tribunal Administratif de Dijon le 4 juillet 2023.

Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité est présenté en actant l'obtention de la DUP ouvrant la maîtrise foncière et permettant la viabilisation de l'ensemble de la ZAC.

Ainsi, il laisse apparaître un résultat bénéficiaire projeté de 1 092 k€, sous réserve d'une acquisition des fonciers privés à libérer à hauteur de 35 €/m<sup>2</sup>.

Afin de poursuivre l'aménagement de la zone, Orvitis sollicite la reconduction annuelle du traité de concession auprès de la Commune de Varois-et-Chaignot.

#### **Le Conseil d'administration,**

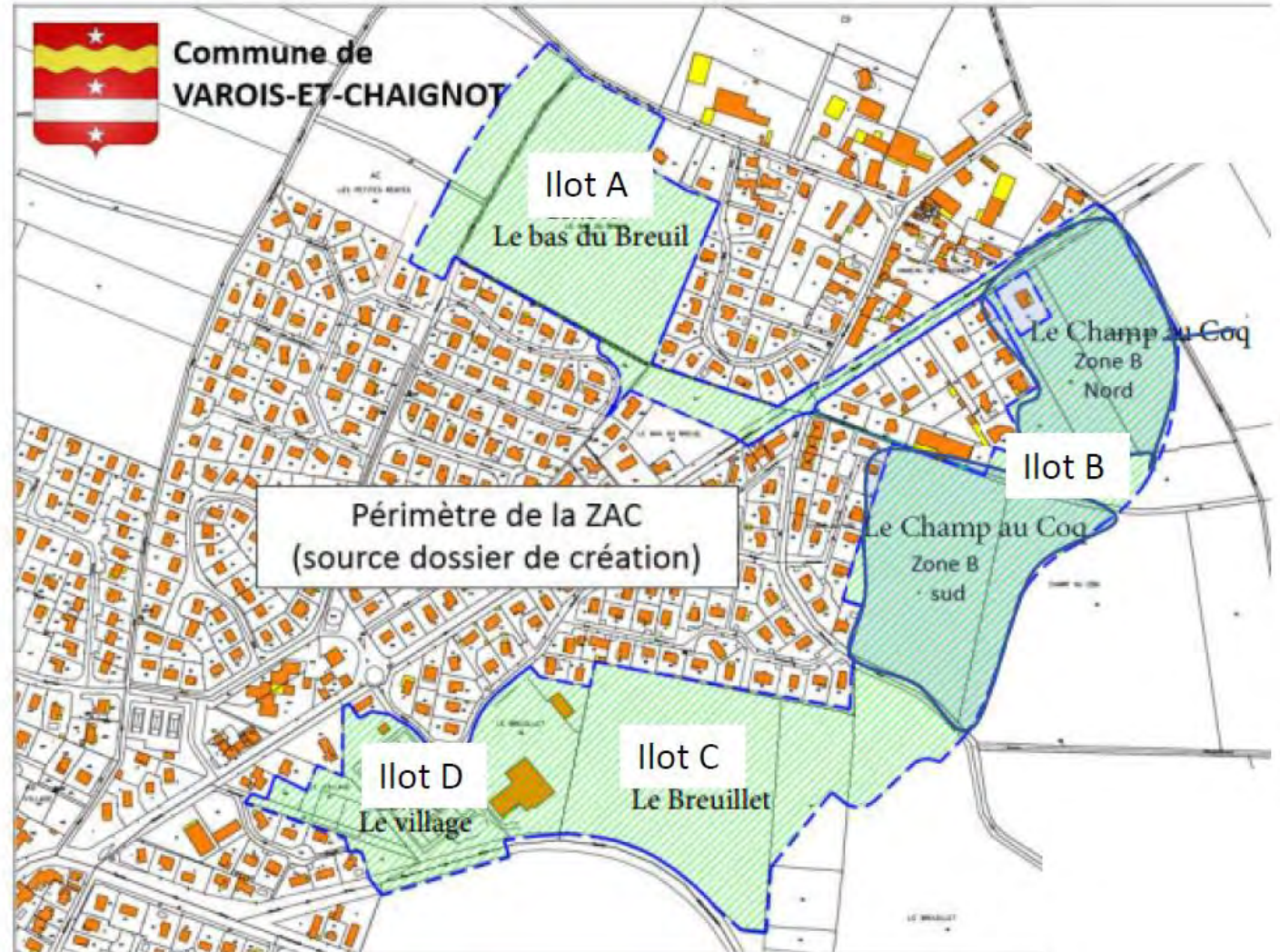
- Vu la loi 2005-809 du 20 juillet 2005 relative aux concessions d'aménagement
- Vu l'article L300-5 du Code de l'Urbanisme
- Vu le décret n°2006-959 du 31 juillet 2006 relatif aux conditions de passation des concessions d'aménagement et des marchés conclus par les concessionnaires et modifiant le code de l'urbanisme
- Vu l'article L421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article R421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu le Traité de Concession du 05/02/2010, l'avenant n°1 du 30/10/2015 et l'avenant n°2 du 26/10/2020
- Vu la délibération du conseil municipal de Varois et Chaignot du 15 février 2021 approuvant la reconduction annuelle du traité de concession
- Vu la délibération du conseil municipal de Varois et Chaignot du 25 mars 2021 acceptant la rétrocession des tranches de travaux 1 à 3 de l'îlot B « Champ au Coq »
- Vu la délibération du conseil municipal de Varois et Chaignot du 11 mai 2021 décidant l'acquisition auprès d'Orvitis de la parcelle ZK 163
- Vu la délibération du conseil municipal de Varois-Et-Chaignot du 22 février 2022 approuvant le Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2021.
- Vu la délibération du conseil municipal de Varois-et-Chaignot du 24 janvier 2023 approuvant le Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2022
- Vu la délibération du conseil municipal de Varois-et-Chaignot du 24 janvier 2023 actant le renouvellement du contrat de concession
- Vu l'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique le 26 avril 2023
- Vu la délibération de la commune portant déclaration de projet sur l'intérêt général de la ZAC du 25 octobre 2023

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

- d'approuver le Compte Rendu Annuel à la Collectivité présenté en annexe ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à poursuivre l'exécution du traité de concession en date du 5 février 2010, notamment dans le cadre de sa reconduction annuelle.

## LOCALITION DES ILOTS

- Ilot A Les Petites Rentes/Bas du Breuil (Tranches 8 à 11 – 5.3 ha) – 67 lots individuels et groupés et 2 lots collectifs – 83 logements
- Ilot B Le Champ du Coq (Tranche 1 à 6 – 7.15 ha) – 80 lots individuels et 2 lots collectifs – 110 logements
- Ilot C Le Breuillet/ Plaine sportive (7.2 ha)
- Ilot D – Le Village (Tranche 7 - 1,8 ha) – 3 lots collectifs présentant une cinquantaine de logements



**COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE AU TITRE DE L'ANNE 2022  
CRAC**

Nom de la société :	OPH de la Côte d'Or
Sigle de la société :	ORVITIS
Collectivité contractante :	Commune de VAROIS et CHAIGNOT

**OPERATION** Désignation : Les Rives du Sauvigny

**Nature de la convention** ZAC

établie entre la société et la collectivité

	dates
délibération d'approbation de la collectivité	<a href="#">17-mars-09</a>
Dépôt de la délibération en préfecture/ validité	<a href="#">14-avr-09</a>
délibération du conseil d'administration	<a href="#">09-oct-08</a>
signature de la convention	<a href="#">05-févr-10</a>
validité de la 1ère prorogation	<a href="#">05-févr-21</a>
validité de la 2ième prorogation	<a href="#">05-févr-22</a>
fin de validité de la convention	<a href="#">05-févr-23</a>

**Procédure d'aménagement**

création de ZAC	<a href="#">22-janv-08</a>
dossier de réalisation de ZAC	<a href="#">20-avr-15</a>

**Budget prévisionnel de l'opération (BPO)**

Approbation du CRPO initial	<a href="#">25-juin-09</a>
Approbation du dernier CRPO	

**Information de la collectivité**

examen par l'assemblée délibérante du précédant CRAC	<a href="#">21-déc-21</a>
remise du précédant CRAC	<a href="#">05-janv-22</a>

**Concertation et enquêtes**

	date d'ouverture	date de bilan ou de fin
création ZAC	<a href="#">06/03/2007</a>	<a href="#">22/01/2008</a>
révision simplifiée n°1 PLU pour ZAC	<a href="#">22/01/2008</a>	<a href="#">10/03/2009</a>
enquête publique PAZ		
enquête publique de DUP	<a href="#">22/03/2022</a>	<a href="#">06/05/2022</a>
enquête parcellaire		

**Financement de l'opération**

	€
montant conventionnel des avances de trésorerie de la collectivité	sans objet
montant de la part garantie par la collectivité des emprunts	sans objet
montant de la part non garantie par la collectivité des emprunts	sans objet

**Garantie contractuelle de bonne fin de l'opération**

	x
risque assuré par la collectivité	sans objet
risque assuré par la société	sans objet

**pièces annexées**

	x
synthèse du bilan approuvés à l'origine de l'opération	oui
synthèse du programme physique	non
synthèse du dernier BPO approuvé et du BPO actualisé, échéancier, plan de trésorerie et de financement	non
état des réalisations, des recettes et des dépenses, des acquisitions et des cessions	oui
tableaux détaillés des acquisitions et des cessions	oui
note de conjoncture, analyses et commentaires détaillés, propositions et plans	non
rapport spécial relatif à l'exercice de prérogative de puissance publique	non

CRPO (ex BPO) approuvé à l'origine de l'opération

	€ HT	€ TVA	€ TTC
cessions participations de la collectivité* participations de la société* produits de gestion	13 390 000		
<i>*risque assuré par la collectivité ou par la société</i>			
<b>TOTAL DES PRODUITS</b> <i>(encaissements définitifs)</i>	<b>13 390 000</b>		
études pré-opérationnelles maîtrise des sols mise en état des sols études et travaux d'infrastructures publiques études et travaux de superstructures publiques fonds de concours frais de gestion**	5 318 193 7 174 952    700 818		
<i>**dont tva due définitivement</i>			
<b>TOTAL DES CHARGES</b> <i>(décaissements définitifs)</i>	<b>13 193 963</b>		
<b>RESULTAT</b>	<b>196 037</b>		
<b>SURFACE DE L'OPERATION</b> m <sup>2</sup> <b>210 000</b>			
<b>DETAIL DE LA SURFACE</b> m <sup>2</sup> <b>210 000</b>			
détail			
lots individuels et collectifs	180 000		
Ouvrage de gestion des eaux pluviales	16 700		
Espace public	6 660		
Stationnement	1 500		
Paysagement	900		
superstructures publiques	1 000		
<b>REMUNERATION FORFAITAIRE DE L'OPERATEUR</b> € <b></b> <i>imputation de charges à l'opération</i>			
Observations :			

OPERATION	Désignation	VAROIS ET CHAIGNOT			Les Rives du Sauvigny					Bilan	Bilan
	1080				prévision	prévision	prévision	prévision	prévision	actualisé 31/12/2023	initial
		réalisations	Mouvements	Cumul au	2024	2025	2026	2027	après 2027		
		jusqu'à fin 2022	2023	31/12/2023							
		€ HT	€ HT		€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	€ HT	
	cessions lots libres	8 238 800 €	265 094 €	8 503 954 €		530 000	-	2 880 000	2 880 000	14 793 954	13 390 000,00 €
	cessions Dation	134 169 €	- €	134 169 €	-	-	-	-	-	134 169	
	participation Commune										
	subventions	119 148 €	- €	119 148 €	32 000	-	70 000	-	-	221 148	
	<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>8 492 177 €</b>	<b>265 094 €</b>	<b>8 757 271 €</b>	<b>32 000</b>	<b>530 000</b>	<b>70 000</b>	<b>2 880 000</b>	<b>2 880 000</b>	<b>15 149 271</b>	<b>13 390 000,00 €</b>
	<b>acquisition du terrain</b>	<b>3 826 602 €</b>	<b>364 €</b>	<b>3 826 966 €</b>	<b>609 237</b>	<b>1 385 270</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5 821 472</b>	<b>3 661 000,00 €</b>
	foncier	3 655 464 €		3 655 464 €	605 237	1 376 270	-	-	-	5 636 971	
	Foncier Dation	154 675 €		154 675 €	-	-	-	-	-	154 675	
	frais de notaire	16 463 €	304 €	16 827 €	4 000	9 000	-	-	-	29 827	
	<b>maitrise des sols</b>	<b>675 683 €</b>	<b>11 710 €</b>	<b>687 392 €</b>	<b>48 125</b>	<b>48 125</b>	<b>58 750</b>	<b>29 081</b>	<b>9 750</b>	<b>881 223</b>	<b>1 370 193,00 €</b>
	Géomètre	47 700 €	1 676 €	49 676 €	6 000	-	20 000	-	-	75 676	
	SFS	11 145 €		11 145 €	2 000		3 000			16 145	
	Ingénierie	616 838 €	9 733 €	626 571 €	40 125	48 125	35 750	29 081	9 750	789 402	
	<b>mise en état des sols</b>	<b>2 361 015 €</b>	<b>278 913 €</b>	<b>2 639 928 €</b>	<b>567 000</b>	<b>227 000</b>	<b>1 703 000</b>	<b>3 000</b>	<b>850 000</b>	<b>5 989 928</b>	<b>7 174 952,00 €</b>
	travaux entreprises	2 019 270 €		2 019 270 €	514 000	224 000	1 550 000		850 000	5 157 270	
	travaux entreprises (hors marché)	145 083 €	2 720 €	147 803 €	-	-	-	-	-	147 803	
	travaux espaces verts	12 065 €	278 193 €	288 260 €	3 000	3 000	3 000	3 000	-	300 260	
	travaux concessionnaires	183 955 €		183 955 €	50 000		150 000			383 955	
	travaux imprévus	639 €		639 €	-	-	-	-	-	639	
	<b>frais de gestion</b>	<b>1 154 880 €</b>	<b>17 340 €</b>	<b>1 172 220 €</b>	<b>44 500</b>	<b>83 500</b>	<b>33 500</b>	<b>33 090</b>	<b>32 500</b>	<b>1 364 630</b>	<b>987 818,00 €</b>
	frais divers (photocopie, plan, ...)	2 639 €	348 €	2 987 €	10 000	50 000	-	-	-	62 987	
	publicité EH	9 611 €		9 611 €	-	-	-	-	-	9 611	
	Chargé commercialisation	36 500 €		36 500 €	-	-	-	-	-	36 500	
	Chargé d'opération	- €		- €	-	-	-	90	-	90	
	Portage financier	132 419 €		132 419 €	2 000	1 000	1 000	500		80 568	
	honoraires aménageur	941 212 €		941 212 €						941 212	
	honoraire Dorgat (années supplémentaires)	7 200 €	6 799 €	13 999 €	7 200	7 200	7 200	7 200	7 200	49 999	
	honoraire batif (années supplémentaires)	25 300 €	31 864 €	57 164 €	25 300	25 300	25 300	25 300	25 300	183 664	
	<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>8 018 180 €</b>	<b>273 646 €</b>	<b>8 291 826 €</b>	<b>1 268 862</b>	<b>1 743 895</b>	<b>1 795 250</b>	<b>65 171</b>	<b>892 250</b>	<b>14 057 254</b>	<b>13 193 963,00 €</b>
	<b>RESULTAT</b>	<b>473 997 €</b>	<b>- 8 552 €</b>	<b>465 445 €</b>	<b>- 1 236 862 €</b>	<b>- 1 213 895 €</b>	<b>- 1 725 250 €</b>	<b>2 814 829 €</b>	<b>1 987 750 €</b>	<b>1 092 017 €</b>	<b>196 037,00 €</b>
SURFACE DE L'OPERATION	210 000										
	acquisitions foncières réalisées / m²	49 571		49 571	10 825	32 466				surface	
	cessions réalisées / m²	45 556	4 015	49 571		10 825		16 233	16 233	à remettre à	
	STOCK FONCIER			-	10 825	32 466	32 466	16 233	-	la collectivité	29115
DROITS A CONSTRUIRE DE L'OPERATION											
SHON	CESSIONS REALISEES m²	49 571									
	CESSIONS RESTANT A REALISER m²			-	10 825	32 466	32 466	16 233	-		
	Détail :										
	Lots libres					27 576	27 576	13 809			
	Surface cessible CRVITIS					4 890	4 890	2 424			
	Surface voirie, trottoirs, parkings										
	Residence Seniors										
	Collectif				10 825						
REMUNERATION FORFAITAIRE	CUMUL	941 212 €	- €	941 212 €						Rémunération	
DE L'OPERATEUR										actualisée	941 212

OPERATION

Désignation : Les Rives du Saunoy

TABLEAU DETAILLE DES ACQUISITIONS IMMOBILIERES  
réalisées

N° ordre	nature	biens surface	Description	ancien propriétaire		adresse	modalité d'acquisition / date			prix	C (€)
				nom	adresse		date	type	date		
	terrain	37 566	La Broust	DAUTRON						302 375,00 €	37 566,00 €
	terrain	5 485	La Broust	TOURNIS						234 250,00 €	3 900,73 €
	terrain	26 926		LAURELLE						673 150,00 €	46 127,45 €
	terrain	5 250		LAURELLE						231 250,00 €	18 906,03 €
	terrain	7 319	AD 58	RADOUAN						134 975,00 €	
		800								40 000,00 €	station
	terrain	4 367	AD 115	BASSI						106 675,00 €	station
	terrain	11 475	ZX 37	CHIFFRE						294 250,00 €	11 475,00 €
	terrain	20 029	AD 59	Commune						619 069,00 €	
		4 296	AD 111	COFFON						130 000,00 €	
	terrain	2 329	AC227	JACOTOT		Les bois du broul					
	terrain	4 437	AC229	JACOTOT		Les petites verbes				498 570,00 €	12 759,00 €
	terrain	5 554	ZX 160	JACOTOT		Champ-au-cog					
		142 503								3 890 084,00 €	C: Achevé

TABLEAU DETAILLE DES CESSIONS IMMOBILIERES  
réalisées

N° ordre	nature	biens surface	Description	nouveau propriétaire		adresse	modalité de cession / date			prix	C (€)
				nom	adresse		date	type	date		
		101		SARL DE FRANCE						200 000,00 €	37 566,00 €
		201		LONGVORASACK	DUON					93 000,00 €	73 627,04 €
		202	AD186-AD200	BLAIN	SAINT APOLLINAIRE					114 595,00 €	96 540,07 €
		203	17							558,00 €	558,00 €
		204	AD 108	SIMOUZIN	BELLEFONT					128 910,00 €	100 614,96 €
		205	229							7 910,00 €	7 910,00 €
		206	AD 190	PIPERON	DUON					114 000,00 €	96 588,09 €
		207	596	PHILIPPON						117 000,00 €	96 588,09 €
		208	AD 162	SCHUBERT COND	DUON					80 500,00 €	67 480,34 €
		209	AD 163	YAN DRISTEN	DUON					20 000,00 €	82 667,96 €
		210	AD 164	DANREY	DUON					80 000,00 €	67 776,10 €
		211	AD 165	ANTOINE MATHEU	DUON					66 000,00 €	72 801,21 €
		212	AD 166	JOSARD LACROIX	VAROIS ET CHAIGNOT					60 000,00 €	72 801,21 €
		213	AD 167	FAVRE	DUON					60 000,00 €	72 801,21 €
		214	AD 168	ROGLOTT	DUON					60 000,00 €	72 801,21 €
		215	AD 170	BADRAN	DUON					66 500,00 €	73 259,38 €
		216	AD 171	FALCHARD BERGOT	DUON					73 259,38 €	73 259,38 €
		217	AD 172	ADJAR	DUON					75 000,00 €	68 450,00 €
		218	AD 173	COI	MESSIGNY ET VANTOUI					133 000,00 €	112 686,28 €
		219	AD 174	ROUSSET	RUFFEY LES ECHIREY					134 000,00 €	113 541,67 €
		220	AD 210	HADI	SAINT APOLLINAIRE					103 000,00 €	87 228,91 €
		221	AD 213	MELKA	NUITS ST GEORGES					131 500,00 €	111 416,17 €
		222	AD 214	TARDURIN	ARC SUR T					136 000,00 €	114 808,23 €
		223	AD 184	THOMAS	SAINT APOLLINAIRE					122 000,00 €	103 330,82 €
		224	AD 203	JACOUARD	SAINT APOLLINAIRE					111 000,00 €	94 006,02 €
		225		RADOUAN	VAROIS ET CHAIGNOT					40 000,00 €	41 506,02 €
		226	AD 204	RACHEY CHICH	SAINT APOLLINAIRE					111 000,00 €	94 006,02 €
		227		BASSI	VAROIS ET CHAIGNOT					58 558,33 €	30 688,96 €
		228		BASSI	VAROIS ET CHAIGNOT					58 558,33 €	30 688,96 €
		229	AD 177	TARDURET	DUON					102 000,00 €	86 200,52 €
		230		BASSI	VAROIS ET CHAIGNOT					58 558,33 €	30 688,96 €
		231		BASSI	VAROIS ET CHAIGNOT					58 558,33 €	30 688,96 €
		232	AD 219	BASSI	VAROIS ET CHAIGNOT					8 950,00 €	5 592,06 €
		233	AD 219	BASSI	VAROIS ET CHAIGNOT					8 950,00 €	5 592,06 €
		234	AD 219	BASSI	VAROIS ET CHAIGNOT					8 950,00 €	5 592,06 €
		235								1 000,00 €	1 000,00 €
		401	AD 165	VONTELEMERSON	SAINT APOLLINAIRE					136 315,00 €	112 671,10 €
		402	ZX 177	BALDOU	DUON					223 240,00 €	196 980,51 €
		403	ZX 166	KALEMSA/FOURNIER	DUON					127 250,00 €	109 671,79 €
		404	ZX 166	BINET	DUON					104 500,00 €	89 012,33 €
		405	ZX 179	SARAHORENMAACH	SAINT APOLLINAIRE					149 000,00 €	142 207,04 €
		406	ZX 180	TOUSSAINT	DUON					256 500,00 €	111 610,80 €
		407	ZX 180	KAMLI	DUON					100 750,00 €	129 629,52 €
		408	ZX 21	EL SAKOUCHE						119 150,00 €	102 628,09 €
		409	ZX 21	MERAD						115 200,00 €	97 448,27 €
		410	ZX 21	EL HOUSSEIN AHMED						126 410,00 €	106 641,24 €
		411	ZX 21	EL HOUSSEIN SIDI						127 830,00 €	109 852,16 €
		412	ZX 21	BOUTRAA						109 680,00 €	94 427,35 €
		413	ZX 21	FULBY						123 380,00 €	106 294,83 €
		414	ZX 21	MAMEGIER						120 440,00 €	103 685,64 €
		415	ZX 21	HADI						117 050,00 €	100 628,36 €
		416	ZX 21	MESAREKARZANAGA						117 070,00 €	100 637,87 €
		417	ZX 21	RECOZOR						118 380,00 €	101 700,20 €
		418	ZX 21	BOFFET						116 310,00 €	101 730,51 €
		419	ZX 21	OUIMDOOH						118 980,00 €	99 723,59 €
		420	ZX 21	AZNACH						114 740,00 €	98 682,83 €
		421	ZX 21	OURDOUCH						149 580,00 €	125 906,41 €
		422	ZX 21	BONVALOT						144 200,00 €	124 177,26 €
		423	ZX 21	MORAMMI						159 400,00 €	137 743,01 €
		424	ZX 21	KARME						119 140,00 €	102 628,09 €
		425	ZX 21	FOLLAIN						152 720,00 €	131 613,64 €
		426	ZX 21	JEANBERT						170 000,00 €	151 596,03 €
		427	ZX 21	TOURAT						150 000,00 €	147 667,07 €
		428	ZX 21	CLERDIDOMOIS						148 400,00 €	128 306,64 €
		429	ZX 21	ZARSOUL						169 812,00 €	149 225,69 €
		430	ZX 21	OUCHEROUSET/LEJEUNE						155 820,00 €	134 261,00 €
		431	ZX 21	JAKANI						130 170,00 €	112 382,71 €
		432	ZX 21	LARIBIA/PLESSIS						161 920,00 €	150 800,28 €
		433	ZX 21	KARBAL						170 126,00 €	148 319,17 €
		434	ZX 21	RACHEY						170 126,00 €	148 319,17 €
		435	ZX 80	CAN						110 290,00 €	95 330,28 €
		436	ZX 80	RAMARA						120 640,00 €	112 615,02 €
		437	ZX 80	BAKOURI						137 140,00 €	118 256,12 €
		438	ZX 80	ACHAINDRE						114 740,00 €	98 682,83 €
		439	ZX 80	BELJENNIN						114 010,00 €	98 249,15 €
		440	ZX 80	SAMPSON						131 780,00 €	113 858,58 €
		441	ZX 80	KARAFINAR						98 910,00 €	79 962,18 €
		442	ZX 80	DE CHANET						98 910,00 €	79 962,18 €
		443	ZX 21	HENRYLURET						163 820,00 €	152 636,79 €
		444	ZX 21	VEROT						161 980,10 €	139 343,04 €
		445	ZX 80	DORNE						106 910,00 €	78 028,69 €
		446	ZX 80	DUMONT						99 910,00 €	78 962,18 €
		447	ZX 80	QATHLIER						137 960,00 €	118 896,42 €
		448	ZX 80	ROGIL						139 520,00 €	112 337,56 €
		449	ZX 80	HUTTEAU/PAZELLAS						126 240,00 €	108 569,60 €
		450	ZX 79	PETROT						179 000,00 €	152 777,18 €
		451	ZX 21	BULLUT						141 240,00 €	121 736,47 €
		452	ZX 21	MOREL / TALPIN						134 800,00 €	118 173,98 €

	Nombre	SA	TC en €	TA en €
lots vendus en 2016	16	5 568	1 480 648	1 280 873,84
lots vendus en 2017	14	10 248	1 600 190	1 359 770
lots vendus en 2018	3	1 107	242 070	206 888
lots vendus en 2019	27	13 824	3 251 900	2 762 873
lots vendus en 2020	7	4 625	1 024 950	883 200
lots vendus en 2021	9	5 289	1 480 170	1 274 736
lots vendus en 2022	7	4 014	702 218	626 066
lots vendus en 2023	7	3 717	307 740	269 984
TOTAL lots vendus	84	48 571	10 885 930	9 288 123

OPERATION

Désignation : Les Rives du Saunoy

RAPPORT SPECIAL RELATIF A L'EXERCICE DE PREROGATIVE DE PUISSANCE PUBLIQUE  
réalisées

Références de l'acte accordant la délégation :

N° ordre	Nature	Biens surface	Description	ancien propriétaire	adresse	modalité d'acquisition / date	prix	C (€)



## 4. GESTION LOCATIVE ET PATRIMONIALE DES HABITATIONS

### 4.1 Politique de vente 2024

En 2023, après trois années porteuses, le marché de l'immobilier connaît un coup d'arrêt. L'environnement économique et géopolitique incertain, l'inflation persistante, la baisse du pouvoir d'achat des ménages, ainsi que les difficultés d'obtention de prêts immobiliers, en sont les principales causes.

En France, le niveau des stocks de logements reste bas en raison du déficit de constructions neuves et de l'attentisme du marché de l'achat-revente dans l'existant.

L'accès à la propriété est rendu difficile pour les locataires aux revenus moyens ou les primo-accédants. La remontée des taux d'intérêt et les conditions d'octroi des prêts se sont considérablement durcies et ont pour conséquence de différer, voire d'annuler les projets immobiliers des acheteurs.

L'ensemble de ces facteurs doivent être pris en compte dans la politique de vente d'Orvitis. L'un de ses objectifs prioritaires est de développer l'accession à la propriété des locataires, tout en préservant le parc de logements sociaux pour les publics auxquels celui-ci est dédié.

Pour cela, Orvitis poursuit la diversification des biens proposés à la vente et enrichit ses offres par :

- la vente de logements locatifs familiaux, conformément à son plan de vente ;
- la vente de logements neufs en location-accession ou accession directe abordable ;
- la vente de terrains ;
- la commercialisation de biens pour des collectivités ou dans le cadre de SCCV (société civile de construction-vente).

#### I- Les activités liées à la vente de biens existants, neufs et de terrains

##### A - Les logements locatifs sociaux occupés et vacants

Orvitis maintient sa politique de vente 2023 par la mise en vente de **logements individuels occupés ou vacants**, de plus de 10 ans, hors périmètre de Dijon Métropole (hors non conventionnés), référencés au plan de vente, et dont le taux d'emprunt au logement est inférieur à 25% du prix de vente proposé.

Cependant, la baisse du taux de rotation des locataires entraînant celle du nombre de logements individuels vacants disponibles à la vente impactera le volume de biens mis sur le marché dans les années à venir.

Pour pallier cette baisse de chiffre d'affaires, il est nécessaire d'initier dès à présent des études pour la mise en vente de patrimoines collectifs supplémentaires.

Au cours de l'année 2023, Orvitis a réalisé 25 ventes, pour un montant total prévisionnel de 2 584 900€, En 2022, Orvitis a réalisé 26 ventes, pour un montant de 2 566 250€.

9 logements ont été vendus aux locataires occupants. 16 logements vacants ont été vendus, dont 8 à des locataires du parc d'Orvitis.

Sur les 25 logements vendus au total (8 collectifs et 17 individuels), 17 ont été vendus à des locataires d'Orvitis, soit 68% (l'objectif 2023 était de 50%).

Orvitis a également sélectionné à la vente **les biens collectifs** suivants, dont la commercialisation a débuté en novembre 2021.

Commune	Adresse	Nombre de logements dans le programme	Nombre de ventes en 2023	Nombre de logements restants	Nombre de dossiers en étude
BELLENEUVE	1 à 12 Allée des Roches	11	1	10	1
GEVREY-CHAMBERTIN	8 rue du Clos Prieur	6	1	5	0
ASNIERES-LES-DIJON	rue Alphonse Daudet	12	2	4	0
BEAUNE	8 rue de Lattre de Tassigny	6	1	3	1
VENAREY-LES LAUMES	6 rue Gaston Hardy	9	1	8	1

Les conditions encadrant la vente de logements existants (individuels ou collectifs), qu'ils soient occupés ou vacants, s'appuient sur plusieurs critères décrits ci-après :

Critère réglementaire	Le patrimoine doit être acquis ou construit depuis plus de 10 ans.
Critères techniques	Les logements individuels doivent disposer d'équipements individuels ou individualisables. Les groupes de logements, individuels ou collectifs, ne doivent pas être concernés par des travaux de réhabilitation dans l'année en cours, ou avoir fait l'objet de subventions dont les modalités d'attribution seraient incompatibles avec une vente.
Critères de localisation	Peuvent être vendus les logements individuels ou collectifs situés hors du périmètre de la Métropole dijonnaise. Toutefois, certaines demandes concernant des logements situés dans le périmètre du SCOT seront soumises à l'étude et à la décision du Conseil d'Administration ou du Bureau.
Conditions foncières	Sont concernés les logements dont le terrain peut être délimité par une simple division. Pour les logements dont le terrain d'emprise fait l'objet d'un bail emphytéotique, des négociations devront être menées avec les communes concernées, en vue de la résiliation dudit bail préalablement aux ventes.
Conditions d'occupation	Lorsque les logements sont référencés dans le plan de vente ou lorsque la vente intervient à l'initiative d'Orvitis, une durée d'occupation de deux ans sera exigée comme le prévoit la loi ELAN. Toutefois, la procédure pourra être initiée au cours de la deuxième année d'occupation.

## B - Les logements neufs en accession sociale

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 développe la vente de logements en PSLA (Prêt Social Location Accession).

4 ventes réalisées en 2023, pour un montant total de : 633 000 €.

Orvitis développe une nouvelle activité relative à la vente de logements neufs en accession sociale directe, avec la commercialisation de 4 logements sur la commune de DAIX et 8 logements sur la commune de BEAUNE (quartier Gigny).

En 2024, Orvitis poursuivra le développement de cet axe et proposera les programmes suivants à la vente :

Commune	Nature de l'opération	Nombre de logements
MONTAGNY-LES-BEAUNE	PSLA / ACCESSION SOCIALE	2
OUGES	PSLA / ACCESSION SOCIALE	8

## C - Le développement de SCCV (société civile de construction-vente)

Face à la demande croissante des locataires en recherche de logements neufs en secteur tendu, Orvitis enrichit et complète son offre de biens à vendre au travers de SCCV, comportant à minima 25% de logements sociaux selon le partenaire, ou en accession sociale abordable.

La commercialisation des biens de ces SCCV se poursuivra en 2024 pour les SCCV existantes et les futures.

## D - Les terrains

Orvitis se positionne en tant qu'aménageur-lotisseur pour proposer à la vente des terrains viabilisés.

La vente des terrains durant l'année 2023 a généré un chiffre d'affaires de 1 465 415€ contre 1 539 905€ en 2022.

Commune	Nombre de lots vendus en 2023	Montant
SEMUR-EN-AUXOIS	2	77 280€
ARC-SUR-TILLE	5	573 925€
VAROIS-ET-CHAIGNOT	1 (fin de programme)	184 500€
CLENAY	5	629 710€

En 2024, la commercialisation ou la viabilisation des lotissements suivants se poursuivra :

Commune	Nature de l'opération	Nombre de lots
MIREBEAU-SUR-BEZE	Vente de Terrains	40

A l'image du marché du logement neuf ou ancien, le marché de la vente de terrains à bâtir connaît une forte baisse depuis le début de l'année 2023. Le contexte économique et bancaire en sont les principales causes. En effet, la hausse des prix des matériaux, associée à la hausse des taux d'intérêt ont porté un coup d'arrêt au marché de la construction. Avec une baisse de 40% des mises en chantier en 2023 pour les maisons individuelles, cette tendance devrait se poursuivre en 2024.

## I- Politique de commercialisation

### A - Politique tarifaire en faveur des locataires occupants

Des décotes seront appliquées sur les prix de vente des logements existants, vendus aux occupants (hors logements en location-accession et accession directe) selon la grille suivante :

Durée d'occupation du logement en année	Décote applicable en pourcentage
De 2 à 5 ans	0%
De 6 à 12 ans	5%
De 12 à 20 ans	10%
20 ans et +	15%

Pour rappel, suite au Décret n° 2019-1183 du 15 novembre 2019 relatif aux ventes de logements locatifs sociaux, les décotes locatives ne sont plus autorisées sur les logements vacants.

Afin de favoriser le parcours résidentiel de ses locataires, Orvitis permet aux locataires de son parc de disposer d'un délai de préavis réduit à un mois :

- dans le cas où ils se porteraient acquéreurs de logements disponibles à la vente ;
- dans le cas où ils signeraient un contrat de location-accession dans le cadre des opérations menées par Orvitis.

Les locataires sont tenus toutefois de donner congé de leur logement conformément à la réglementation en vigueur.

### B - Politique de commercialisation

Depuis la Loi Elan du 23 novembre 2018 et en application des dispositions des articles L 443-11 et L 443-12 du Code de la Construction et de l'Habitation relatifs aux classements des offres de vente de logements locatifs sociaux, la tenue d'un registre des offres est réalisée et la validation définitive du dossier acquéreur est approuvée par la Direction Générale d'Orvitis.

Selon les produits, des offres promotionnelles ponctuelles pourront être mises en œuvre (frais de notaire offerts, garage ou parking offert, travaux d'embellissement, opération spécifique de parrainage...).

Des remises exceptionnelles (bon végétal, pose de la cuisine, offre des frais de notaire...) pourront être accordées à hauteur de 5% maximum du prix de vente lors d'opérations évènementielles.

### **C - Politique de parrainage**

Dans le but d'inciter chaque collaborateur d'Orvitis à devenir ambassadeur et qu'il recommande la marque auprès de ses connaissances, une offre de parrainage pourra être mise en place.

Un chèque-cadeau de 300€ lui sera offert si sa mise en relation aboutie à la signature d'un acte de vente d'un logement ancien ou neuf.

Pour des biens vendus en dispositif PSLA, un chèque-cadeau de 150€ lui sera offert le jour de la signature du contrat de location et un autre chèque-cadeau de 150€ lui sera offert lors de la signature de l'acte de vente.

### **Le Conseil d'administration,**

- Vu la Loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement
- Vu la Loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement
- Vu la Loi 2009-323 du 25 mars 2009 dite Loi MOLLE
- Vu la Loi ELAN du 23 novembre 2018
- Vu l'article L 421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu les articles L 443-7 à L 443-15 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 débat des orientations budgétaires 2024 entériné par délibération du Conseil d'Administration en date du 23 octobre 2023
- Vu les dispositions de la Convention d'Utilité Sociale 2021-2026

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

-d'entériner la politique de vente de l'année 2024 ;

-d'approuver le plan de ventes annexé.

## **4.2 Opérations de construction destinées à la vente en accession abordable – Double commercialisation**

Il est proposé au Conseil d'Administration ce jour, la validation de la politique de vente d'Orvitis pour l'année 2024. Celle-ci définit notamment l'offre de logements neufs destinés à l'accession abordable, en accession sociale directe et en location-accession (PSLA).

Il y est également fait mention d'un environnement économique actuel incertain, impactant très fortement le marché immobilier local comme national.

C'est dans ce contexte, que le Conseil National de l'Habitat (instance de consultation et de dialogue instituée auprès du Ministre chargé du logement) a adopté un projet d'arrêté modifiant les plafonds de ressources d'éligibilité du PSLA, lors de sa séance du jeudi 30 novembre 2023.

En effet, les revenus des ménages éligibles à ce dispositif étaient plafonnés pour l'année 2023 à moins de 36 000€ annuels pour un couple (Revenu Fiscal de Référence) et 41 500€ pour un ménage composé de 3 personnes.

Ceux-ci seront désormais équivalents aux plafonds de ressources applicables aux logements vendus en accession sociale directe.

Ainsi, sous réserve de publication de l'arrêté, les plafonds de revenus de ces mêmes ménages s'élèveraient en 2024, à environ 56 000€ dans le premier cas et 67 500€ dans le second.

Ce projet d'arrêté élargit donc le public des acquéreurs potentiels de logements en PSLA.

L'ensemble du public éligible à l'accession abordable peut donc désormais se voir proposer deux types de mode d'acquisition : en accession sociale directe ou contrat de location-accession.

Aussi, suivant la même volonté de proposer une offre la plus large possible, Orvitis envisage aujourd'hui de présenter une double grille de vente à ses prospects, qui pourront ainsi choisir le produit qui répond le mieux à leur projet immobilier.

### **Le Conseil d'administration,**

- Vu la Loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement
- Vu la Loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement
- Vu la Loi 2009-323 du 25 mars 2009 portant sur la Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion 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 la Loi 2009-323 du 25 mars 2009 prise en son article 110
- 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

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

- d'approuver la double commercialisation de chacun des logements neufs mis en vente ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à déposer une demande d'agrément PSLA auprès des délégataires des aides à la pierre pour chacune des opérations de construction destinée à l'accession abordable.

### 4.3 EPOISSES, 4 rue de Savigny : vente d'un pavillon locatif de type IV

Orvitis envisage de procéder à la vente d'un pavillon de type IV, situé à EPOISSES au 4 rue de Savigny au profit du locataire occupant.

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

FICHE TECHNIQUE	Logement n° 6
Le logement	Type IV de 80 m <sup>2</sup>
Année de mise en service	01/07/1977
Type de construction	Pavillon de plain-pied comprenant : entrée avec placard, cellier donnant sur le garage, cuisine, séjour avec une chambre attenante, deux autres chambres, WC, salle de bains Garage et jardin privatif
Travaux déjà réalisés	RAS
Terrain	Parcelle BN n° 224 d'une surface de 503 m <sup>2</sup> environ
Statut du logement	Occupé
Prix de vente proposé	<b>76 500€</b>
Avis de la Mairie	Favorable
Observations	Vente à l'initiative d'Orvitis

#### Le Conseil d'administration

- Vu la Loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement
- Vu la Loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le Droit Au Logement Opposable
- Vu la Loi 2009-323 du 25 mars 2009 portant sur la Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion
- Vu la loi ELAN du 23 novembre 2018
- Vu les articles L 443-7 à L 443-15 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article L 421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'avis favorable de la commune d'EPOISSES en date du 10 novembre 2023
- Vu la délibération du Conseil d'Administration d'Orvitis du 20 décembre 2022 définissant la politique de vente de l'année 2023

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

- d'autoriser la vente du pavillon situé à EPOISSES, au 4 rue de Savigny, sur la parcelle cadastrée BN n° 224, d'une surface de 503 m<sup>2</sup> environ ;
- de fixer le prix de vente du pavillon à 76 500€, hors frais de notaire ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à signer les compromis et acte de vente, ainsi que toutes pièces relatives à cette affaire.



#### **4.4 Révision du règlement intérieur de la Commission des Solidarités et création d'un fonds solidarité**

Dans le contexte actuel de hausse des prix, notamment de l'énergie, de baisse du pouvoir d'achat et afin de soutenir ses locataires les plus fragiles dans le cadre de la prévention des expulsions locatives (CCAPEX), Orvitis souhaite renforcer son engagement auprès de ceux-ci.

La Commission des Solidarités, installée lors du Conseil d'administration du 10 septembre 2021, ne répond plus complètement à ces problématiques, car les locataires convoqués devant cette commission se mobilisent peu et le fonds Soli'AL est difficile à solliciter pour ceux-ci.

Ainsi, Orvitis souhaite faire évoluer la Commission des Solidarités pour apporter des réponses concrètes et rapides afin de faire face à l'augmentation des coûts de l'énergie et des charges locatives qui en découle. Orvitis souhaite également contenir les situations d'impayé et accompagner au mieux ses locataires.

Pour cela, il est proposé la mise en place par Orvitis d'un fonds spécifique (dispositif complémentaire aux autres aides financières existantes, comme le FSL par exemple) dont le montant sera de 30 000€ pour l'année 2024.

Compte-tenu de ce qui est indiqué ci-avant, il est également proposé d'étudier les demandes d'aide en Commission des Solidarités, sans la présence des locataires concernés.

Il est proposé de mettre à jour le règlement intérieur de la commission au regard de ce qui est indiqué ci-avant. Ce document ci-annexé en précise la nouvelle organisation et le nouveau fonctionnement.

##### **Le Conseil d'administration,**

- Vu la Loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement
- Vu la Loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement
- Vu la Loi 2009-323 du 25 mars 2009 portant sur la Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion
- Vu la Loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite Loi ELAN
- Vu l'article L 421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu la délibération du Conseil d'administration en date du 11 juin 2015
- Vu la délibération du Conseil d'administration en date du 10 septembre 2021
- Vu la délibération du Conseil d'administration en date du 26 octobre 2021

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

- d'autoriser la mise en place d'un fonds spécifique de solidarité ;
- d'autoriser les modifications du règlement intérieur de la Commission des Solidarités, aux conditions ci-dessus énoncées ;
- de fixer le montant du fonds spécifique de solidarité à 30 000€ pour l'année 2024 ;
- d'autoriser M. le Président à signer le nouveau règlement intérieur de la Commission des Solidarités.



# **Règlement Intérieur de la Commission des Solidarités**



## **SOMMAIRE**

### **ARTICLE 1 – CREATION ET COMPETENCES**

### **ARTICLE 2 – COMPOSITION DE LA COMMISSION DES SOLIDARITES**

- 2.1. Avec voix délibérative
- 2.2. Avec voix consultative
- 2.3. Durée du mandat
- 2.4. Election du Président
- 2.5. Indemnités des membres

### **ARTICLE 3 – FONCTIONNEMENT ET ORGANISATION DE LA COMMISSION DES SOLIDARITES**

- 3.1. Quorum
- 3.2. Présidence
- 3.3. Périodicité et tenue des séances
- 3.4. Ordre du jour et convocations
- 3.5. Déroulement des séances
- 3.6. Présentation et examen des demandes donnant lieu à décision
- 3.7. Fonds de solidarité
- 3.8. Délibération
- 3.9. Procès-verbal

### **ARTICLE 4 – DEONTOLOGIE**

### **ARTICLE 5 – COMPTE-RENDU DE L'ACTIVITE**

### **ARTICLE 6 – ENTREE EN VIGUEUR ET MODIFICATION DU REGLEMENT INTERIEUR**

### **ARTICLE 7 - COMMUNICATION**

## **PREAMBULE**

La Commission des Solidarités instituée lors du renouvellement du Conseil d'Administration du 10 septembre 2021, succède à la Commission d'Orientation des Situations Difficile (COSD).

Le règlement intérieur de la Commission des Solidarités fixe les règles d'organisation et de fonctionnement de cette Commission.

La Commission des Solidarités recherche, par ses décisions :

- à détecter de façon précoce, des problématiques sociales et économiques, par une synergie entre les dispositifs de traitement de l'impayé et de l'expertise sociale.
- à mobiliser les moyens nécessaires d'information, d'accompagnement ou de prise en charge sociojuridique, financière et médico-sociale.

Elle traduit les engagements pris par Orvitis dans le cadre de la politique de prévention des expulsions locatives pour impayés ou des troubles de l'habitat d'une part, et de sécurisation du risque locatif, d'autre part.

## **ARTICLE 1 – CREATION ET COMPETENCES**

Le Conseil d'Administration de l'Office désigne librement, parmi ses représentants, les membres titulaires des commissions, conformément à l'article R441-9 du Code de la construction et de l'habitation. La composition de la Commission des Solidarités est valable jusqu'au prochain renouvellement total ou partiel du Conseil d'Administration.

## **ARTICLE 2 – COMPOSITION DE LA COMMISSION DES SOLIDARITES**

La Commission des Solidarités est composée des membres suivants.

### **2.1. AVEC VOIX DELIBERATIVE**

Cinq membres titulaires, désignés par le Conseil d'Administration, dont un a la qualité de représentant des locataires.

### **2.2. AVEC VOIX CONSULTATIVE**

- Le représentant du Pôle Recouvrement et Contentieux Locatif en charge de la présentation des demandes, qui peut être sollicité pour apporter un avis sur les dossiers inscrits à l'ordre du jour.
- Un représentant du Pôle Social

### **2.3. DUREE DU MANDAT**

Les membres titulaires étant désignés par le Conseil d'Administration, leur mandat expire à la date de renouvellement de cette instance. Si toutefois, ils venaient à perdre leur qualité d'administrateur en cours de mandat, ils perdront également leur qualité de membre de la Commission des Solidarités.

Si le représentant des locataires cesse d'être locataire d'Orvitis avant l'expiration de la durée du mandat, celui-ci est de droit déclaré démissionnaire. La durée du mandat du nouveau membre nommé par le Conseil d'Administration ne peut excéder celle de la personne qu'il remplace.

### **2.4. ELECTION DU PRESIDENT**

Le Conseil d'Administration délègue aux membres de la Commission la désignation du Président en son sein. Au cours de la première séance, les cinq membres titulaires de la Commission, élisent en leur sein, à la majorité absolue, le Président de la Commission.

En cas de partage égal des voix, le candidat le plus âgé est élu.

### **2.5. INDEMNITES DES MEMBRES**

Le mandat des administrateurs est exercé à titre gratuit.

En revanche, certaines indemnités et remboursements sont alloués par le Conseil d'Administration pour la participation des administrateurs à ses réunions, ainsi qu'à des commissions, conformément à la délibération du Conseil d'Administration.

## **ARTICLE 3 – FONCTIONNEMENT ET ORGANISATION DE LA COMMISSION DES SOLIDARITES**

### **3.1. Quorum**

La Commission ne peut valablement délibérer que lorsque sont présents au moins trois membres, à l'ouverture de la séance.

En cas d'indisponibilité, et afin de respecter la règle de quorum, le membre titulaire doit aviser le secrétariat de la Commission, à la réception de la convocation.

La Direction Clientèle d'Orvitis se charge de proposer une nouvelle date de Commission le cas échéant, afin de s'assurer que le quorum sera atteint.

La feuille de présence est émargée par les participants présents aux séances plénières.

### **3.2. Présidence**

Le Président de la Commission préside les séances, organise les débats, soumet les décisions au vote, en veillant à l'application des dispositions du présent règlement.

En cas d'indisponibilité, le Président se fait représenter par un membre de la Commission qu'il aura préalablement désigné.

### **3.3. Périodicité et tenue des séances**

La Direction Clientèle assure le secrétariat de la Commission des Solidarités.

La Commission se réunit une fois tous les trois mois, avec la présence physique des membres délibérants et occasionnellement les personnes dont la présence est sollicitée à titre consultatif.

La fréquence trimestrielle doit permettre d'assurer la réactivité attendue, au regard des situations qui sont soumises.

En cas de nécessité, l'opportunité de réunir la Commission plus fréquemment est appréciée par la Direction Clientèle qui en fait la proposition au Président.

Un calendrier prévisionnel des réunions est établi chaque année et diffusé à l'ensemble des membres.

Les réunions de la Commission se déroulent dans les locaux du siège social d'Orvitis, 17 boulevard Voltaire à DIJON.

En cas de nécessité, il pourra être organisé une Commission territorialisée, ou encore en visio-conférence depuis une agence de proximité ou via une connexion Internet sécurisée.

Cette séance s'organise sur la base d'un débat établi grâce à une connexion sécurisée (son, image, partage des documents) entre le membre de la Commission et le collaborateur d'Orvitis en charge du secrétariat de la Commission présent au siège social d'Orvitis.

### **3.4. Ordre du jour et convocations**

L'ordre du jour de la Commission est fixé par la Direction Clientèle, en fonction de l'activité liée à l'étude des demandes entrant dans le champ de compétence de la Commission.

Il contient la liste de la situation présentée à la Commission s'agissant de prise en charges de difficultés sociales et économiques.

Les convocations et l'ordre du jour de chaque séance sont adressés nominativement, par courrier électronique ou tout autre moyen, aux membres titulaires de la Commission, quinze jours francs avant la séance et indiquent le jour, le lieu et l'heure de la réunion.

La commission se déroule sans la présence des locataires et examine les situations à l'ordre du jour sur dossier après accord du locataire concerné. Elle peut accorder des aides financières, notamment via un fonds de solidarité interne à Orvitis.

### **3.5. Déroulement des séances**

Les séances ne sont pas publiques. Le collaborateur d'Orvitis en charge de l'animation et du secrétariat des commissions, assure l'organisation matérielle des séances et veille à l'information des membres de la Commission sur les évolutions des politiques concernées. Plus particulièrement :

Il porte à la connaissance des membres toute donnée contextuelle à prendre en considération et restitue les observations formulées le cas échéant, par les collaborateurs d'Orvitis sollicités en amont pour l'étude des situations.

Le livret compilant les situations présentées en séance ne fait pas l'objet d'une mise à disposition préalable des membres, étant entendu qu'il contient des données nominatives accessibles en séance en temps réel, conformément à la législation en vigueur. Ce livret respecte la réglementation en vigueur relative aux données personnelles.

### 3.6. **Présentation et examen des demandes donnant lieu à décision**

La Commission statue sur la poursuite ou non des procédures amiables ou judiciaires au travers de préconisations spécifiques à la charge du locataire, ainsi que sur l'attribution de financements destinés au solde de l'impayé locatif.

D'une manière générale, elle traduit dans l'attribution des financements, les engagements pris par Orvitis dans le cadre de sa politique de solvabilisation et de prévention des expulsions locatives.

Les dossiers sont exposés par le représentant du Pôle Recouvrement et Contentieux locatif, qui apporte tout éclairage nécessaire aux débats.

Les documents relatifs aux dossiers à l'ordre du jour sont présentés en séance aux membres présents, le plus souvent de façon dématérialisée. Ils sont confidentiels et lorsque des documents papiers sont remis en séance, ils doivent être restitués au secrétariat après la commission.

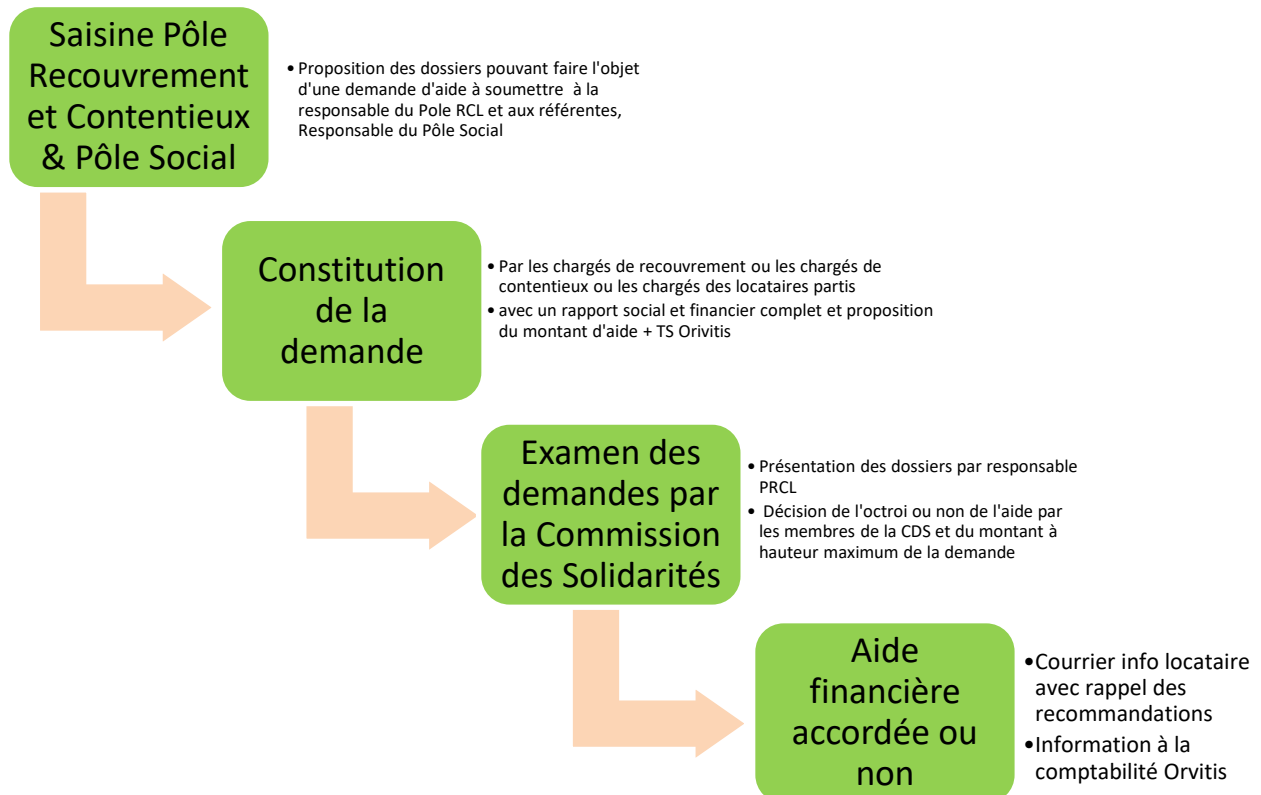
La commission délibère après avoir entendu l'exposé de la situation du locataire. Elle décide d'accorder ou non une aide financière et elle peut émettre des recommandations sur la suite à donner aux dossiers présentés (mutation, orientation vers un travailleur social Orvitis ou poursuite de la procédure pour impayé entre autres).

La commission ne peut accorder une aide financière supérieure au montant de celle demandée dans l'exposé de la situation, ni supérieure au montant de la dette au jour de la commission.

Les principes généraux	
Principe et objectif de l'aide	L'aide peut porter sur : - une régularisation des charges - un impayé de loyer - un impayé de charges Et, permettre : - d'acquitter une régularisation des charges, - d'accéder à un logement adapté à sa situation financière (mutation économique), - de solder un plan respecté, - de débloquer un rappel APL, - d'aider le locataire à solder la dette de l'ancien logement pour éviter une dette sur le nouveau logement s'il bénéficie d'une mutation économique.
Public concerné	Tous les locataires Orvitis, ayant un impayé de charges et ou de loyer Le locataire doit toujours occuper son logement à la date de la commission sauf s'il bénéficie d'une mutation économique au sein d'Orvitis
Condition spécifique requise	La saisine du FSL doit être privilégiée avant de faire appel à la Commission des Solidarités.

Les modalités d'intervention	
Forme de l'aide	Subvention
Montant de l'aide	Le montant de l'aide ne peut être supérieur au montant de la dette et supérieur au montant de la demande formulée
Délais et modalités pour le dépôt de la demande	15 jours avant la commission : -proposition des dossiers pouvant faire l'objet d'une demande d'aide à soumettre à la responsable du Pôle Recouvrement et Contentieux Locatif et aux référentes dudit Pôle. 7 jours avant la commission : -constitution dossiers avec situation locative, financière et sociale du locataire

Examen de la demande	Présentation de la demande par le Pôle Recouvrement et Contentieux Locative et par le Pôle Social Décision du président de l'octroi ou non de l'aide après concertation des membres de la Commission des Solidarités. Et possibilité d'émettre des recommandations (mutation, orientation vers un travailleur social Orvitis ou poursuite de la procédure pour impayé entre autres).
Information des locataires	Le Pôle Recouvrement et Contentieux Locatif informe, par courrier, le locataire sur : - le montant de l'aide, - les recommandations de la Commission des Solidarités.



### 3.7. Fonds de solidarité d'Orvitis

Orvitis dote la Commission des Solidarités d'un fonds spécifique de solidarité destiné à :

- répondre concrètement aux difficultés financières des locataires, liées à l'augmentation du coût de l'énergie,
- remédier aux difficultés pour les locataires d'être présents en Commission des Solidarités, en raison notamment de leur éloignement géographique, des horaires de travail, d'une déficience de mobilisation des locataires ciblés,
- permettre l'articulation de la Commission des Solidarités avec d'autres commissions existantes dans le cadre de la prévention des expulsions : CCAPEX – CMI- CTESI,
- couvrir le paiement des créances impayées

**L'objet de l'aide :** l'aide financière dans le cadre du Fonds de Solidarité d'Orvitis peut être accordée pour soutenir le locataire se trouvant dans l'impossibilité de solder ou de réduire son impayé de loyer et/ou son impayé de charges locatives. Il s'agit d'une aide financière ponctuelle, quel que soit le stade de la procédure.

Elle doit permettre d'aider le locataire à :

- acquitter une régularisation des charges,
- accéder à un logement adapté à sa situation financière dans le cadre d'une mutation économique,
- solder un plan respecté,
- débloquer un rappel APL,
- aider le locataire à solder la dette de l'ancien logement pour éviter une dette sur le nouveau logement s'il bénéficie d'une mutation économique.

### **Les bénéficiaires**

Le fonds est destiné aux locataires occupants d'un logement Orvitis, qui sont en difficulté de paiement, en contact avec le bailleur et adhérent au dispositif de l'aide.

### **Les critères d'éligibilité non cumulatifs**

**Situation impayée** bénéficiant d'un contact avec le locataire qui expose ses difficultés à payer.

**Augmentation des charges** d'un montant supérieur à quarante euros (40€) (provision mensuelle des charges).

**Hausse du montant de régularisation des charges** d'un montant supérieur ou égal à deux cents euros (200 €) sur les douze derniers mois.

Mobilisation du locataire dans le règlement de sa situation d'impayé.

Négociation préalable ou un plan d'apurement respecté par le locataire.

**En complément du dispositif FSL**, sachant que la saisine du FLS doit être privilégiée avant de faire appel à la Commission des Solidarités.

**Changement subi de situation** familiale, sociale, professionnelle ou situation au regard du logement (mutation en cours).

### **Conditions d'attribution de l'aide**

Être locataire Orvitis, être titulaire d'un bail d'habitation signé en cours de validité, c'est-à-dire non résilié ou d'un protocole de cohésion sociale signé.

Respecter le bien vivre ensemble - exclusion des problèmes d'incivilité ou de nuisances avérés.

Avoir déclaré la situation actualisée des ressources lors de l'enquête SLS/OPS.

Adhérer aux préconisations émises par la Commission des Solidarités (accompagnement social, mutation...).

Avoir sollicité préalablement le bailleur, au sujet de sa situation financière difficile.

Être à jour de son contrat assurance habitation.

Ne pas avoir déposé un dossier de surendettement à la Banque de France.

### **Fréquence de l'aide**

Une seule aide pourra être octroyée au cours de l'année civile.

### **L'instruction des dossiers**

Les dossiers sont constitués par les Chargés de Recouvrement et de Contentieux mais aussi par les travailleurs sociaux d'Orvitis.

Ils sont soumis à validation des Responsables de Pôles et des Référentes du Pôle Recouvrement et Contentieux.

Au préalable, un consentement écrit du locataire est nécessaire pour la présentation du dossier en Commission des Solidarités.

### **La constitution des dossiers**

La fiche du bénéficiaire mentionne : le logement, la composition familiale, les ressources et la situation locative (montant de la dette, nombre d'échéances impayées, stade de la procédure, extrait de compte, situation familiale, évaluation budgétaire ressources/dépenses) ainsi que le montant maximum de l'aide pouvant être octroyée. Les dossiers présentent la situation locative, financière et sociale du locataire.

### **Forme de l'aide**

L'aide sera attribuée sous forme de crédit du solde du compte client.

### **3.8. Délibération**

Les décisions sont prises par vote à haute voix ou à main levée, à la majorité absolue.

Les abstentions ne sont pas prises en compte dans le décompte des voix.

Le Président ou son représentant, a voix prépondérante, en cas de partage égal des voix.

La commission statue sur chaque situation pour laquelle elle rend l'une des préconisations possibles suivantes :

- d'adhérer à un accompagnement social mis en place par un travailleur social d'Orvitis ou à un renforcement de cet accompagnement vers des dispositifs adaptés à la situation administrative et financière du locataire (AEB – MASP – ASLL...);
- de constituer un dossier de demande d'aide financière de droit commun pour solder l'impayé ;
- d'adhérer au projet de mutation vers un logement adapté, si nécessaire : dépôt de la demande / requalification du produit en terme de typologie, secteur demandé pour qu'il soit en adéquation avec les ressources et l'apurement de la créance / reformuler les attentes d'Orvitis en terme de respect des engagements locatifs.
- Faire toute autre préconisation qui s'avèrerait nécessaire pour limiter l'impayé locatif et éviter l'expulsion.
- Accorder une aide financière sous forme d'une participation de l'Office dans le cadre d'un budget alloué.

### **3.9. Procès-Verbal**

Le procès-verbal qui consigne les décisions prises par la Commission, est établi à l'issue de chaque séance. Il est signé par le Président ou son représentant désigné.

Il comprend, pour chaque situation, la décision, les modalités de mise en œuvre des préconisations, les commentaires de séance le cas échéant, et la feuille de présence émargée.

Il est transmis, dans son intégralité, à chaque membre titulaire présent à la séance, dans un délai de 15 jours maximum suivant sa signature.

Les agences peuvent être destinataire de l'extrait du procès-verbal contenant exclusivement les décisions relatives au patrimoine relevant de leur territoire.

La Direction Clientèle conserve l'original du procès-verbal ainsi qu'un exemplaire numérisé.

## **ARTICLE 4 – DEONTOLOGIE**

Compte-tenu du caractère nominatif des situations examinées et des décisions prononcées, toutes les personnes appelées à participer aux séances de la Commission des Solidarités sont tenues à une obligation de réserve et de discrétion à l'égard des tiers sur le contenu des informations portées à leur connaissance ainsi que sur les pièces et documents portés à leur connaissance. Elles sont également tenues de respecter la législation en vigueur relative aux données personnelles.

## **ARTICLE 5 – COMPTE-RENDU DE L'ACTIVITE**

La Commission rend compte de son activité au Conseil d'Administration, au moins une fois par an. Le rapport comporte notamment des éléments statistiques tels que le nombre de réunions, le nombre de dossiers examinés, les préconisations de la commission et l'effectivité de la mise en œuvre des mesures pris en Commission.

**ARTICLE 6 – ENTREE EN VIGUEUR ET MODIFICATION DU REGLEMENT INTERIEUR**

Le présent règlement intérieur est approuvé par le Conseil d'Administration. Cette approbation entraîne son entrée en vigueur.

Il ne peut être complété ou modifié que par délibération du Conseil d'Administration.

**ARTICLE 7 – COMMUNICATION**

Le présent règlement intérieur est mis en ligne sur le site Internet d'Orvitis dans un souci de transparence.

Fait à Dijon, le

2023

**Le Président du Conseil d'Administration**

**François-Xavier DUGOURD**



#### **4.5 Adhésion 2024 à l'association « Médiation et Prévention Dijon Métropole »**

Par délibération en date du 20 décembre 2022, le Conseil d'administration a approuvé le principe d'adhérer au dispositif Médiation et Prévention Dijon Métropole et autorisé M. le Directeur Général à signer la convention de partenariat et de participation financière pour l'année 2023.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, l'Association regroupe désormais deux activités, la médiation sociale et la prévention spécialisée.

L'activité prévention a pour objet la mise en place en direction des jeunes de 9 à 15 ans, d'une nouvelle réponse éducative axée sur la prévention, ainsi que l'accompagnement parental, familial et social des jeunes, et l'approche partenariale des situations rencontrées.

Les statuts et la dénomination de l'Association ont évolué en « Médiation et Prévention Dijon Métropole ».

Elle est composée de plusieurs collèges. Le collège n°2 est composé de l'ensemble des bailleurs sociaux qui adhèrent à l'association. Chacun délègue un représentant au Conseil d'administration pour une durée de trois ans renouvelable. Ce collège n°2 n'est pas concerné par le financement de la partie prévention.

L'activité de médiation : la mission de l'association est la mise en œuvre sur le territoire métropolitain, en ce inclus les Quartiers Politique de la Ville, des actions de médiation sociale dans le respect du référentiel d'activité de la médiation sociale issu de la norme métier AFNOR XP 60-600.

Ainsi, l'Association MPDM assure des interventions sur les créneaux horaires où l'absence de réponse institutionnelle est observée, en fin d'après-midi et en début de soirée.

Cinq activités caractérisent ses actions :

- la présence active de proximité des médiateurs sociaux sur les patrimoines,
- les veilles sociales territoriales avec la présence de la MPDM sur des points sensibles du patrimoine à la demande du bailleur,
- les veilles sociales individuelles avec le déplacement à domicile des médiateurs sur demande du locataire,
- la prévention et la gestion de conflits par la mise en place d'actions visant à résoudre les relations conflictuelles de voisinage,
- les veilles techniques permettant d'alerter le bailleur sur des points de sécurité.

Compte tenu du développement du professionnalisme du dispositif de médiation, Orvitis souhaite poursuivre sa participation, dans le cadre d'une nouvelle convention de partenariat pour l'année 2024.

Le 12 octobre 2023, le Conseil d'Administration de l'association a validé l'augmentation du financement, de 4%. Cette revalorisation se justifie d'une part par l'inflation supportée par la structure, dont les montants de participations n'ont pas évolué depuis sa création ; d'autre part, par la création d'une grille de rémunération tenant compte de la qualification professionnelle de médiateur social.

La participation financière d'Orvitis est revalorisée à 82 827 € pour l'année 2024. Elle est inscrite dans les conventions d'utilisation de l'abattement de la TFPB des Communes de Dijon et de Chenôve.

#### **Le Conseil d'administration,**

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

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

- d'approuver la poursuite de l'adhésion d'Orvitis au dispositif « Médiation et Prévention Dijon Métropole »,
- d'autoriser le versement de la somme de **82 827 €** pour l'année 2024,
- d'autoriser M. le Directeur Général à signer la convention de partenariat et de participation financière afférente,
- de désigner M. Stéphane HOT, Responsable de l'agence urbaine, en tant que membre du collège n°2 pour représenter Orvitis au Conseil d'administration de l'Association Médiation et Prévention Dijon Métropole.

#### 4.6 Convention d'utilisation de l'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties 2024, Quartiers Prioritaires de la Ville

Les logements locatifs sociaux bénéficient d'un abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) de 30%, s'ils sont situés dans un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) faisant l'objet d'un contrat de ville.

Ce dispositif fiscal sert à compenser les surcoûts de gestion des bailleurs sociaux liés aux besoins spécifiques des quartiers.

Les bailleurs sociaux dont les logements bénéficient de cet abattement s'engagent en contrepartie à améliorer la qualité de service et la qualité de vie urbaine dans le cadre d'une convention signée avec l'Etat et les collectivités locales.

La convention se négocie entre les parties prenantes et détermine le programme d'actions dans le cadre d'utilisation prévu à l'accord national de 2015.

Orvitis est concerné par ce dispositif dans trois QPV de la métropole dijonnaise : le Mail à Chenôve, Fontaine d'Ouche à Dijon et Le Belvédère à Talant.

Les conventions d'utilisation de l'abattement de la TFPB ont été signées le 30 décembre 2015, pour la période 2016-2018, et ont été prorogées par avenant le 27 décembre 2018, pour les périodes 2019 et 2020.

La Loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 de finances pour 2022 a prolongé les contrats de ville jusqu'au 31 décembre 2023 entraînant de fait un maintien jusqu'à cette date, des périmètres des quartiers prioritaires et des mesures fiscales accordées spécifiquement à ceux-ci.

La circulaire du 31 août 2023 relative à l'élaboration des contrats de ville 2024-2030 dans les départements métropolitains fixe les modalités calendaires et méthodologiques d'élaboration de la nouvelle génération 2024-2030 des contrats de ville dans les départements métropolitains. Elle demande aux Préfets de prolonger la consultation citoyenne des habitants des quartiers jusqu'à fin octobre 2023 et de définir les grandes priorités des nouveaux contrats de ville pour une conclusion des contrats au plus tard avant le 31 mars 2024.

Pour l'année 2024, Dijon Métropole, les Villes de CHENOVE et de DIJON, les services de l'Etat et les bailleurs sociaux ont souhaité poursuivre leurs engagements partenariaux en insistant dans le cadre des conventions, sur les trois axes suivants :

- le renforcement de la présence du personnel de proximité,
- la tranquillité résidentielle,
- l'animation, le lien social et le vivre ensemble.

Ces axes permettant d'assurer une réelle présence sur le terrain, en proximité des habitants des quartiers, sont renforcés pour atteindre environ 50% des dépenses prises en compte dans le dispositif.

Par courrier du 28 novembre 2023, la Ville de TALANT a informé Orvitis de sa volonté de dénoncer la convention existante et de ne pas reconduire le dispositif pour l'année 2024.

Les programmes d'actions proposés par Orvitis sont élaborés en fonction des besoins identifiés et en concertation étroite avec chaque Ville, les services de l'Etat et Dijon Métropole sur la base du montant prévisionnel de l'abattement de la TFPB, qui s'élève à 422 816 €, pour 2024.

<b>Commune</b>	<b>Abattement QPV TFPB 2023</b>	<b>Estimation TFPB 2024</b>
CHENOVE	213 455 €	229 326 €
DIJON	178 864 €	193 490 €
TALANT	78 600 €	/
<b>Total</b>	<b>470 919 €</b>	<b>422 816 €</b>

Les conventions arrivent à échéance le 31 décembre 2023. Il y a lieu de signer les nouvelles conventions pour l'année 2024.

**Le Conseil d'administration,**

- Vu la Loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement
- Vu la Loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement
- Vu la loi 2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de constructions
- Vu la Loi 2009-323 du 25 mars 2009 portant sur la Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion
- Vu la Loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite Loi ELAN
- Vu la Loi n°2021-1900 du 30 décembre 2021 de finances pour 2022
- Vu la circulaire du 31 août 2023 relative à l'élaboration des contrats de ville 2024-2030 dans les départements métropolitains.
- 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 1388 bis du Code Général des Impôts
- Vu le Cadre national d'utilisation de l'abattement TFPB dans les Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville pour la qualité de vie urbaine du 29 avril 2015
- Vu l'avenant au Cadre national d'utilisation de l'abattement TFPB dans les Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville du 30 septembre 2021

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

- de valider les conventions d'utilisation de l'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties 2024 des deux quartiers prioritaires : le Mail à CHENOVE, Fontaine d'Ouche à DIJON ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à signer ces conventions.

#### **4.7 Mission d'accompagnement du projet d'habitat inclusif : convention de partenariat entre Orvitis et la Commune de BELLENEUVE**

La Commune de BELLENEUVE a porté un projet d'habitat inclusif destiné aux personnes âgées. Une opération d'aménagement a été réalisée avec l'appui d'Orvitis. 12 lots ont fait l'objet d'une construction pavillonnaire. La Commune est propriétaire de 6 pavillons et Orvitis des 6 autres. Ce projet d'habitat inclusif porte sur les 12 pavillons.

La Commune a déposé un dossier aux fins de solliciter le forfait d'Aide à la Vie Partagée pour accompagner le développement de son projet d'habitat inclusif, dans le cadre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt lancé conjointement par la Caisse Nationale de Solidarité pour l'Autonomie (CNSA) et le Conseil Départemental de la Côte-d'Or.

Par délibération du 12 septembre 2022, le Conseil Départemental de la Côte-d'Or a attribué une subvention à la Commune de Belleneuve, d'un montant de 2 500 € par an par habitant, soit un montant total annuel de 30 000 €. Celle-ci représentera un total cumulé de 210 000 € pour les années 2023 à 2029. Le projet initial d'habitat inclusif conduit par la Commune prévoyait l'embauche d'une animatrice en charge de la coordination et de l'animation.

Le 30 décembre 2022, la Commune et le Conseil Départemental de la Côte-d'Or ont signé une convention relative au projet de vie partagée des habitants de l'habitat inclusif.

Les contours et les contenus d'un projet d'habitat inclusif restent à clarifier, construire et stabiliser. En effet, le passage d'un forfait Habitat Inclusif créé par la loi ELAN, au forfait d'Aide à la Vie Partagée introduit par la loi de financement de la Sécurité Sociale 2021, induit un changement de méthode et de pilotage.

Un mandat de gestion locative a été confié à Orvitis pour les 6 logements qui appartiennent à la Commune. Au regard de la spécificité et du caractère innovant du projet d'habitat inclusif, la Commune a, en outre, souhaité confier une mission d'appui à Orvitis pour animer et coordonner ce projet.

Il est proposé de signer une convention avec la Commune de BELLENEUVE, qui détaille les conditions d'intervention et d'appui d'Orvitis dans le cadre du projet d'habitat inclusif, pour l'année 2024. Le coût total de la mission, facturé à la Commune de Belleneuve, s'élève à 26 121 € TTC.

#### **Le Conseil d'administration,**

- Vu la Loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement
- Vu la Loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement
- Vu la Loi 2009-323 du 25 mars 2009 portant sur la Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion
- Vu la Loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite Loi ELAN
- Vu l'article L 421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article D281-1 du Code de l'Action sociale et des familles
- Vu la délibération de la Commission Permanente du Conseil Départemental de la Côte-d'Or, en date du 12 septembre 2022
- Vu la délibération du Conseil Municipal de la Commune de BELLENEUVE, en date du 05 juin 2023
- Vu la délibération du Conseil Municipal de la Commune de BELLENEUVE, en date du 17 octobre 2023

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

- d'émettre un avis favorable à la convention annexée ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à signer la convention, ainsi que toutes pièces relatives à cette mission.



# **Convention de gestion du projet de vie inclusif**

## **Logements sis Allée de Charmey**

### **21310 BELLENEUVE**

**Entre les soussignés :**

**L'Office Public de l'Habitat de la Côte-d'Or**, Orvitis, Etablissement Public à Caractère Industriel et Commercial immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de Dijon sous le n° 272 100 017, dont le siège social est sis 17 boulevard Voltaire, 21000 DIJON,

représenté par son Directeur Général, Monsieur Christophe BÉRION,

**ci-après dénommé « Orvitis »**  
d'une part,

et

**La Commune de BELLENEUVE**, élisant domicile à BELLENEUVE (21310) 1 rue de Savolles,

représentée par son Maire, Monsieur Marc BOEGLIN,

**ci-après dénommée « la Commune »**  
d'autre part,

**Ensemble désignés les « Parties » et séparément la « Partie »,**

### **Préalablement, il est exposé ce qui suit :**

La Commune est propriétaire de six (6) pavillons non conventionnés, à usage exclusif d'habitation sis à BELLENEUVE, numéros 1 à 4, et numéros 13 et 14 Allée de Charmey.

Par mandat signé en date du 20 juillet 2023, la Commune de BELLENEUVE a décidé de confier la gestion de ces six pavillons à Orvitis.

Six (6) autres pavillons appartiennent à Orvitis.

La Commune a imaginé un projet d'habitat inclusif destiné aux personnes âgées. Elle souhaite donc, dans la mesure du possible (besoins, marché, demandes), dédier les six pavillons dont elle est propriétaire à un public senior. Ce projet d'habitat inclusif concerne aussi les six pavillons dont Orvitis est propriétaire.

Dès lors, la Commune a déposé un dossier aux fins de solliciter le forfait d'Aide à la Vie Partagée pour accompagner le développement de son projet d'habitat inclusif, dans le cadre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt lancé conjointement par la CNSA et le Département de la Côte-d'Or. Après étude de son projet, la Commission Permanente du Conseil Départemental du 12 septembre 2022 a attribué à la Commune de Belleneuve un montant de 2 500 € par an par habitant, soit un montant total annuel de 30 000 €, représentant un total cumulé de 210 000 € pour les années 2023 à 2029. Le projet initial d'habitat inclusif porté par la Commune prévoyait l'embauche d'une animatrice dédiée au projet, en charge de la coordination et l'animation.

La Commune et le Département de la Côte-d'Or ont signé une convention relative au projet de vie partagée des habitants de l'habitat inclusif, le 30 décembre 2022. Par cette convention, ces parties s'obligent à respecter les engagements de moyens pour douze habitants.

Bien qu'encadré par la loi, les contours et les contenus d'un projet d'habitat inclusif restent à clarifier, construire et stabiliser. En effet, le passage d'un forfait Habitat Inclusif créé par la loi ELAN, au forfait d'Aide à la Vie Partagée introduit par la loi de financement de la Sécurité Sociale 2021, induit un changement de méthode et de pilotage (notamment par le biais d'un transfert de pilotage de l'Agence Régionale de Santé au profit du Conseil Départemental).

Les dispositions réglementaires, notamment l'article D281-1 du Code de l'Action sociale et des familles, définissent les contours de l'habitat inclusif, les obligations et les missions qui incombent au porteur de projet, ainsi que la possibilité de s'appuyer « sur un ou des professionnels chargés d'animer le projet de vie sociale et partagée, qui peuvent accompagner les habitants dans leurs relations avec les partenaires [...] ». Ces professionnels disposent des compétences permettant la réalisation du projet de vie sociale et partagée de l'habitat inclusif ».

Au regard de la spécificité et du caractère innovant du projet d'habitat inclusif porté par la Commune, de la capacité d'ingénierie limitée de la collectivité en la matière et de l'expertise développée par Orvitis dans le cadre de la marque Sérénitis, par ailleurs mandaté pour la gestion locative des six logements appartenant à la Commune, cette dernière a souhaité confier une mission d'appui à Orvitis pour animer et coordonner le projet d'habitat inclusif.

Vu,

- la délibération du Conseil Municipal de la Commune de BELLENEUVE, en date du 05 juin 2023,
- la délibération du Conseil Municipal de la Commune de BELLENEUVE, en date du 17 octobre 2023,
- la délibération du Conseil d'Administration d'Orvitis, en date du 21 décembre 2023,

Les Parties sont convenues de la présente convention aux conditions qui suivent.

### **Ceci exposé, il est convenu et arrêté ce qui suit :**

## **ARTICLE I - OBJET DE LA CONVENTION**

La Commune donne mission à Orvitis, aux termes de la présente convention (ci-après la « Convention), d'appuyer la Commune dans le développement de son projet d'habitat inclusif conformément à l'annexe 1 détaillant les phases et actions pour le démarrage dudit projet.

La Convention ne prévoit l'engagement de dépenses par Orvitis pour le compte de la Commune, tout comme elle ne prévoit pas de délégation de pouvoirs (décisionnel notamment).

Il est entendu et partagé par les Parties, au regard des éléments mentionnés en préambule, qu'Orvitis s'engage à respecter une obligation de moyens. Orvitis ne saura, en aucun cas, être responsable d'une faible mobilisation des habitants ou d'une atteinte partielle des objectifs fixés par la Commune et le Département de la Côte-d'Or.

Les Parties s'engagent à se communiquer, dans un délai raisonnable, les données nécessaires à l'accomplissement de leurs obligations contractuelles, réglementaires et professionnelles.

Pendant toute la durée de la Convention, Orvitis est tenu d'un devoir d'information et de conseil, couvrant l'ensemble des missions confiées aux termes de la Convention, à l'égard de la Commune.

Orvitis s'engage à ne communiquer aucune information concernant la Commune qu'il tient de l'application de la présente Convention, en dehors de ce qui est requis pour l'accomplissement de sa mission, sans avoir obtenu l'autorisation expresse écrite de ce dernier.

## **ARTICLE II - PORTEE DE LA CONVENTION**

Les missions sont confiées à Orvitis selon les modalités prévues ci-après.

La proposition d'Orvitis se décline en deux phases, une phase opérationnelle et une phase de bilans et reporting.

### **II – 1. Phase opérationnelle**

Le détail des jours dédiés à cette phase est intégré à l'annexe détaillant la décomposition du prix forfaitaire.

#### **II- 1.1. Accompagnement à l'ingénierie de projet d'habitat inclusif**

Orvitis appuiera la Commune, dès la mise en service pour coordonner au mieux et au plus tôt le lancement du projet. Tout en apportant son expertise et son appui en matière de gestion de la vie sociale et partagée, Orvitis accompagnera la Commune de Belleneuve dans l'élaboration du projet d'habitat inclusif co-construit par les locataires et la détermination de l'enveloppe financière correspondante.

Le porteur du projet d'habitat inclusif est et demeure la Commune, ce, même si elle s'adjoit les services d'Orvitis pour l'accompagner dans sa démarche.

Pour ce faire, Orvitis s'engage :

- à recenser les offres de services disponibles sur le territoire, situées à 15 minutes (20 minutes selon les besoins) pour dresser le panorama des offres disponibles à proximité immédiate des logements décrits en préambule ;
- à proposer des procédures d'échanges et de contrôle, afin de garantir le respect des engagements de la Commune vis-à-vis du Département de la Côte-d'Or ;
- à proposer une méthodologie de projet pour l'élaboration du projet de vie sociale et partagée ;
- à accompagner la Commune dans les choix d'agencement de l'espace commun situé dans l'espace culturel mis à disposition par la Commune.



## **II-1.2. Coordination de la vie sociale**

La vie sociale au sein de l'habitat inclusif ne saura être une somme d'actions non coordonnées entre elles. Le fondement de l'organisation de ces activités devra être trouvé auprès des habitants, et en lien avec le territoire dans lequel le projet d'habitat inclusif de la Commune s'insèrera.

Pour ce faire, Orvitis s'engage :

- à identifier les partenaires du territoire (hormis les partenaires classiques qu'Orvitis a d'ores et déjà identifiés dans le cadre de la marque Sérénitis),
- à rencontrer et solliciter de nouveaux partenaires,
- à réaliser un diagnostic des besoins auprès des locataires,
- à planifier et coordonner les activités d'animation telles que suivies et observées par le Département de la Côte-d'Or dans le cadre des suivis annuels,
- et à assister la Commune dans la formalisation d'éventuels partenariats qu'elle souhaiterait porter en direct.

## **II-1.3. Animation de la vie sociale**

Une vie sociale animée passe nécessairement par la réalisation d'activités et d'animations concrètes au sein ou en dehors de l'habitat inclusif. Certaines activités pourront être réalisées spontanément par les locataires eux-mêmes, d'autres seront réalisés par des partenaires, situés sur la Commune ou à proximité, au bénéfice des habitants.

A son échelle, afin de rendre vivante et concrète la vie sociale des douze logements Orvitis s'engage :

- à organiser, animer et formaliser des comités de résidents (à raison de 3 fois par an), dont l'objet pourra porter sur le projet de vie sociale et partagée et sur la gestion locative telle que liée au mandat de gestion pour compte de tiers signé avec la Commune par ailleurs ;
- à organiser et animer un temps fort à l'occasion de la Fête des Voisins,
- à organiser et animer un temps fort à l'occasion de la Semaine Bleue,
- et à animer une activité support (au choix des habitants) à un rythme régulier de 2 fois par mois.

## **II – 2. BILANS**

Pour rendre compte des engagements de la Commune qui reste le porteur de projet de l'habitat inclusif, Orvitis réalisera un reporting régulier et annuel.

Le détail des jours dédiés à cette phase opérationnelle est intégré à l'annexe détaillant la décomposition du prix forfaitaire.

## **ARTICLE III - MODALITES D'EXERCICE DE LA MISSION CONFIEE A ORVITIS**

Les missions confiées à Orvitis s'exécuteront suivant les modalités définies ci-après :

### **III – 1. LA MISE A DISPOSITION DE PERSONNEL OU PRESTATAIRES DE SERVICE**

Orvitis remplira les missions objet de la présente Convention en ayant recours aux services du personnel qu'il emploie, notamment grâce au responsable de pôle Sérénitis, à l'animatrice en gérontologie et au gestionnaire des résidences affecté au patrimoine concerné par cette mission, ou à toute autre personne tierce avec qui Orvitis aurait conclu un contrat.

### **III – 2. LA MISE A DISPOSITION D'UN LOCAL A TITRE GRATUIT**

Pour les besoins d'organisation et de logistique, la Commune consent l'utilisation de locaux communaux, notamment l'espace multiculturel situé à proximité des logements, à titre gratuit, autant que de besoin, dans le respect des plannings et des utilisations consenties à d'autres associations ou acteurs locaux. L'aménagement des locaux reste du ressort de la Commune. Orvitis pourra assurer une mission de conseil à l'aménagement en cohérence avec le cahier d'agencement des espaces communs de la marque Sérénitis.

#### **ARTICLE IV - REMUNERATION**

Pour l'exécution de ses missions, Orvitis recevra une rémunération de vingt-six mille cent vingt et un euros toutes taxes comprises (26 121 € TTC).

Dans l'éventualité où certaines actions ne seraient pas nécessaires, les Parties s'accordent sur le fait de ne pas facturer les jours afférents aux dites actions.

Le versement s'effectuera, par virement bancaire, trimestriellement après émission d'un appel de fonds par Orvitis, au plus tard aux dates suivantes :

- 30 mars 2024 ;
- 30 juin 2024 ;
- 30 septembre 2024 ;
- 31 décembre 2024.

Dans l'éventualité où la Commune souhaiterait confier des prestations à Orvitis, non prévues aux termes des présentes, celles-ci feront l'objet d'un avenant à la présente Convention.

Avant la fin de sa mission Orvitis procédera à :

- la reddition des comptes ;
- la restitution de tous documents (papier et électronique) revenant à la Commune ;
- l'information des tiers.

#### **ARTICLE V - ASSURANCES**

Les Parties déclarent être régulièrement assurées auprès de compagnies notoirement solvables au titre des conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'elles peuvent encourir en raison des actes qu'elles accomplissent au titre de la Convention.

#### **ARTICLE VI - DUREE ET RESILIATION DE LA CONVENTION**

La Convention est consentie et acceptée pour une durée d'une (1) année, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024 pour venir à échéance le 31 décembre 2024 à minuit, date à laquelle elle prendra automatiquement fin.

La Convention pourra être résiliée par dénonciation par l'une des Parties par envoi d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception un (1) mois avant l'échéance de la période en cours.

En cas de manquement par l'une des Parties aux obligations qu'elle aura souscrite aux termes des présentes, la Partie lésée pourra solliciter de l'autre la résiliation de la Convention après mise en demeure notifiée par lettre RAR demeurée infructueuse pendant un (1) mois.

#### **ARTICLE VII - PORTEE DE LA CONVENTION**

La Convention est conclue intuitu personae. Orvitis ne peut céder ses obligations à un tiers sans autorisation expresse de la Commune.

#### **ARTICLE VIII - DONNEES PERSONNELLES**

Orvitis est responsable des traitements des données à caractère personnel collectées à l'occasion des présentes.

Les principales finalités de ces traitements sont :

- réaliser un suivi régulier de la participation des habitants aux activités liées au projet d'habitat inclusif ;
- veiller à activer les leviers d'accompagnement social individualisé adapté à chaque situation ;
- apporter des services collectifs et individuels adaptés aux besoins des locataires.



## Pièce annexe



### Mission d'appui au projet d'habitat inclusif pour la Commune de Belleneuve Année 2023

HONORAIRES	Nombre de réunions	Nombre de jours	Coût total HT
<b>PHASE 1 : PHASE OPERATIONNELLE</b>			
<b>Accompagnement à l'ingénierie de projet d'habitat inclusif</b>			
Faisabilité, définition des orientations		2	980 €
Accueil et coordination sociale à l'arrivée des locataires		2	980 €
Appui budgétaire (identification des besoins et dépenses correspondantes)		0,5	245 €
Formalisation des attendus des locataires et des modalités de travail avec la Commune		1	490 €
Recensement des offres disponibles sur le territoire (Commune, EPCI, PETR, Département)		1	280 €
Formalisation des procédures d'échanges et de contrôles avec la Commune		1	490 €
Méthodologie de projet pour l'élaboration du projet de vie sociale et partagée de l'habitat inclusif (propositions, sélection, planification)		1	280 €
Accompagnement à l'agencement de l'espace commun (propositions, sélection, suivi des travaux d'agencements)		1	490 €
Réunions et production de comptes rendus	7	5,25	2 573 €
<b>Coordination de la vie sociale</b>			
Identification des partenaires du territoire (hors partenaires du Club Sérénitis)		1,5	735 €
Rencontres et sollicitations de nouveaux partenaires (hors partenaires du Club Sérénitis)		1,5	420 €
Porte-à-porte (1h/ménage) pour identifier les besoins (envie des habitants, appétences de chacun)	12	2	560 €
Planification et coordination des activités d'animation (Objectif cible à définir avec la commune, proposition : sorties et/ou animations : - impulsées et/ou organisées par l'animateur - organisées par les habitants - organisées par les partenaires)		6	1 680 €
Assistance pour la formalisation de ces partenariats		1,5	420 €
Réunions et production de comptes rendus	4	3	840 €
<b>Animation de la vie sociale</b>			
Comités de résidents (organisation, animation, formalisation des comptes-rendus)	3	4	1 120 €
Temps fort 1 : 1 action Semaine Bleue (organisation, animation, formalisation)		3	840 €
Temps fort 2 : 1 action Fête des voisins (organisation, animation, formalisation)		3	840 €
Animation d'1 activité support (au choix des habitants, à rythme régulier de 2 fois par mois)	52	13	3 640 €
<b>Sous-total HT</b>			<b>17 903 €</b>
<b>PHASE 2 : BILANS ET REPORTING</b>			
Reporting mensuel	1	3	840 €
Reporting annuel (suivi des animations)	20	1,5	525 €
<b>Sous-total HT</b>			<b>1 365 €</b>
<b>COÛT TOTAL HT</b>			<b>19 268 €</b>
<b>COÛT TOTAL TTC</b>			<b>23 122 €</b>
<b>FRAIS GENERAUX</b> (Communication, production et conception de supports, en TTC)			<b>3 000 €</b>
<b>COÛT TOTAL DE LA MISSION D'APPUI (TTC)</b>			<b>26 122 €</b>

Modification 06/12/2023 - validé DG 17/10/2023

### 5.1 MEURSAULT : construction de la future caserne de gendarmerie et de ses logements Conventions de concession de stationnement et d'offre unilatérale de concours pour la création des places de stationnement

Par délibération du 20 décembre 2022, le Conseil d'Administration a approuvé le budget en phase « ordre de service » du projet de construction de la future caserne de gendarmerie, située à MEURSAULT et de ses logements.

Conformément au règlement du plan local d'urbanisme (PLU), pris en son article 1AUA12, cette opération nécessite la création de 43 places de stationnement dédiées aux logements. Au regard de la configuration du projet et de la superficie du terrain, il n'est techniquement pas possible de créer l'ensemble des places de stationnement sur le tènement de la gendarmerie, seules 31 places peuvent être créées sur l'emprise du projet. Conformément à l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme, le bénéficiaire d'un permis de construire peut-être tenu quitte de ses obligations en matière de stationnement, en justifiant de la concession à long terme de places dans un parc de stationnement en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

Aussi, Orvitis s'est rapproché de la commune de MEURSAULT, qui disposera de places de stationnement au niveau de son futur lotissement « rue de Beltrame » et des parcelles cadastrées section CB n°45 et section CB n°46, situées à l'arrière de l'emprise de la gendarmerie. Cette dernière a accepté le principe d'une concession au bénéfice d'Orvitis, pour 12 places de stationnement, via une convention de concession de stationnement.

Compte-tenu de l'enjeu du projet en termes d'utilité publique, il a été proposé d'établir cette concession à titre gratuit.

En outre, une participation financière pour les travaux de création des stationnements a été négociée avec la commune de MEURSAULT, pour un montant de 4 000 € HT pour les 4 places situées sur le futur lotissement « rue de Beltrame », et un engagement de la part d'Orvitis de prendre en charge la réalisation des 8 places de stationnement situées sur les parcelles cadastrées section CB n°45 et section CB n°46, pour un montant de travaux estimé à 8 000 € HT. Les conditions de cet accord seront actées dans une convention d'offre unilatérale de concours.

#### **Le Conseil d'administration,**

- Vu la Loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement
- Vu la Loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement
- Vu la Loi 2009-323 du 25 mars 2009 portant sur la Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion prise en son article 65
- Vu la Loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite Loi ELAN
- Vu 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 l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme
- Vu le Code de la commande publique
- Vu la délibération du Conseil d'administration du 20 décembre 2022

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

- d'émettre un avis favorable à la conclusion des conventions de concession de stationnement et d'offre unilatérale de concours, dans les conditions susvisées, pour la création des places de stationnement nécessaires au projet de construction de la caserne de gendarmerie de Meursault et de ses logements ;
- d'émettre un avis favorable aux dépenses supplémentaires inhérentes à la conclusion de ces conventions.
- d'autoriser M. le Directeur Général à :
  - signer lesdites conventions et en appliquer les modalités ;
  - signer les éventuels avenants ou devis pour travaux supplémentaires liés à la création des 12 places de stationnement ;
  - signer tous documents afférents à cette opération.

## 5.2 Actualisation de la programmation des travaux de lutte contre la précarité énergétique et de mise en accessibilité 2024-2029

Orvitis s'engage à poursuivre et intensifier son action pour limiter les conséquences des émissions de gaz à effet de serre sur le climat, en lien avec sa mission d'intérêt général.

Par délibération du 26 novembre 2020, le Bureau a approuvé la suppression du fioul pour le chauffage dans les logements d'ici 2026.

Par délibération du 27 octobre 2022, le Conseil d'administration a confirmé cette orientation.

En 2023, plusieurs patrimoines ont été mutés vers des énergies renouvelables ou décarbonées :

FONTAINE-FRANCAISE rue des Murots	40 logements	Réseau de chaleur
VITTEAUX rue Saint-Nicolas	12 logements	Chaufferie autonome bois
SAULIEU rue Carnot	7 logements	Pompe à chaleur
DARCEY route de Dijon	6 logements	Pompe à chaleur
Communes diverses	13 pavillons	Pompe à chaleur

Orvitis a lancé l'actualisation de l'ensemble des DPE de son patrimoine, en priorisant les logements classés E, F et G, sur la base de l'ancien DPE. Cette révision permet à l'office d'anticiper les travaux de rénovation à engager dans les mois et années à venir.

Aussi, les travaux de rénovation énergétique sur les patrimoines concernés doivent être identifiés en fonction des échéances d'interdiction de mise en location, pour éradiquer l'ensemble des passoires thermiques d'ici 2025 pour les biens de classe énergétique G, 2028 pour les biens de classe énergétique F et 2034 pour les logements de classe énergétique E.

Il convient d'actualiser la programmation des travaux avec l'ajout du patrimoine ciblé par une rénovation thermique et une mise en accessibilité, avec la création d'un ascenseur :

CHATILLON-SUR-SEINE 6 rue Albert Camus	20 logements
CHEVIGNY-SAINT-SAUVEUR 6 rue du Grand Pré de Pont	30 logements
LOSNE 5 allée de Bellevue	25 logements

Ainsi, le nombre de logements à traiter en priorité est de 1 300 environ, détaillé dans la liste ci-annexée. Pour rappel, les crédits FEDER ou le Fonds d'Aides à la Pierre (FNAP) viendront s'ajouter aux aides EFFILOGIS du Conseil Régional de Bourgogne Franche-Comté et du Conseil Départemental de la Côte d'Or pour les rénovations atteignant une étiquette B après travaux.

### Le Conseil d'administration,

- Vu la Loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement
- Vu la Loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement
- Vu la Loi 2009-323 du 25 mars 2009 portant sur la Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion prise en son article 65
- Vu l'article 160 de la Loi 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ces effets, dite Loi Climat et Résilience
- 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
- Vu la délibération du Bureau du 26 novembre 2020
- Vu le Conseil d'administration du 27 octobre 2022

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

- d'émettre un avis favorable à la programmation prévisionnelle actualisée ci-annexée ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à :
  - déposer ces listes auprès de tous les financeurs ;
  - 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 ;
  - lancer toutes mises en concurrence en vue de désigner les différents intervenants ;
  - signer tous documents afférents à la programmation.

Adresse de la réhabilitation	Commune	nombre de logts	Nature des travaux			DPE		Equipement projeté	Année engagement opération
			Mutation énergétique	Eco-rénovation	Mise en accessibilité	Etiquette de départ (la plus défavorable)	Etiquette ciblée (A à G)		
<b>Opérations à venir</b>									
1 à 5 rue du 11 Novembre	SEMUR-EN-AUXOIS	60		X	X	F	B	Création d'un réseau de chaleur (bois)	2024
3, 5, 7, 9 et 11 rue Mouchot	SEMUR-EN-AUXOIS	88		X		E et F	B	Création d'un réseau de chaleur (bois)	2024
2 à 35 rue des Climatilles	CHENOVE	149		X	X	C	B		2024
1 à 5 rue des Tamaris	CHENOVE	77		X		D	B		2024
37 rue Gambetta	CHENOVE	20		X	X	D	B		2024
2 à 6 rue Jean Mermoz	NUITS SAINT GEORGES	66		X		F	B		2024
6 à 26 square de Clury	BEAUNE	122		X		E	B		2024
2 rue du Maréchal Leduc	CHEVIGNY-SAINT-SALVEUR	48			X	D	B		2024
16 au 26 rue Voltaire	MONTBARD	121		X		E	B		2025
15 et 17 Rue Jean Jacques Colinot	SEMUR-EN-AUXOIS	49		X		E	B		2025
8 à 14 rue du Petit Versailles	CHATILLONSEINE	32		X		D	B		2025
13, 15, 17, 19, 6, 8 rue de Franche-Comté 8, 10, 12, 14 rue Pasteur	GENLIS	94		X	X	D	B		2026
68 rue du Beugnon	MONTBARD	20		X	X	D	B		2026
6 rue Albert Carnus	CHATILLONSEINE	20		X	X	D	B		2026
6 rue Grand Prie de Pont	CHEVIGNY-SAINT-SALVEUR	30		X	X	D	B		2027
5 Allée de Bellevue	LOSNE	25		X	X	C	B		2026
1 à 13 rue de la Colombière, (sauf 2 à 6) 2 à 14 rue de Bourgogne, 1 à 11 rue du Polygone et 2 à 8 rue d'Alsace	AUXONNE	111	X	X		E	B	Création d'un réseau de chaleur (bois)	2027
2 à 10 rue des Saint-Georges	NUITS SAINT GEORGES	60		X		E	B		2028
1, 2, 4, 5, 6 et 7 rue des Noisetiers	BEAUNE	117		X		D	B		2028
<b>Opération à venir</b>		<b>1296</b>							
<b>Mutations énergétiques seules</b>		<b>nombre de logts concernés par la mutation</b>							
POUILLY-EN-AUXOIS-EPOISSES-LA ROCHE EN BRENIL-BAOGNEUX LES JUIFS	DEPARTEMENT	17	X			D E F		POMPE A CHALEUR	2024
2 ESPACE MARCEL BOILIN	ROUVRAY	15	X			F		COLLECTIF BOIS	2024
9 à 17 Avenue de l'Europe et 5 à 9 rue du 8 mai 1945	VENAREY LES LAUMES	162	X			E		Création d'un réseau de chaleur (bois)	2024
Rue F. Carco, Charles Peguy, Albert Carnus, Claude Debussy, rue de la Chamme, Général de Gaulle, Buffon	CHATILLONSEINE	286	X			D		Création d'un réseau de chaleur (bois)	2024
Diverses adresses pavillons individuels	DEPARTEMENT	40	X			EFG		POMPE A CHALEUR	2025
25, rue de l'Hôtel de Ville	VITTEAUX	5	X			E		POMPE A CHALEUR	2025
Diverses adresses pavillons individuels	DEPARTEMENT	40	X			EFG		POMPE A CHALEUR	2026
25 et 27 rue Jean Berth	SAULIEU	37	X			F		COLLECTIF BOIS ou RESEAU DE CHALEUR	2025
2 rue des Cormes	TOUTRY	16	X			F		POMPE A CHALEUR	2025
<b>Total logements (mutations énergétiques)</b>		<b>618</b>							
<b>Total</b>		<b>1917</b>							

### 5.3 CHENOVE 2 à 35 rue des Clématites, 1 à 9 rue des Tamaris, et 37 rue Gambetta : rénovation énergétique et mise en accessibilité de 246 logements

Dans le cadre de son engagement pour le développement durable avec la maîtrise des consommations d'énergie et du renouvellement urbain du quartier des Fleurs à CHENOVE, Orvitis a programmé la rénovation énergétique, avec la mise en accessibilité de 246 logements situés 2 à 35 rue des Clématites, 1 à 9 rue des Tamaris, et 37 rue Gambetta.

Ce projet de rénovation a été présenté lors du Conseil de Concertation Locative (CCL) du 6 novembre 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,
- le remplacement des menuiseries extérieures avec l'ajout de volets roulants,
- la réfection de l'étanchéité des toitures,
- l'isolation en sous-sol,
- la mise en sécurité électrique des logements et des parties communes,
- la création d'ascenseurs dans les immeubles situés 2 rue des Clématites et 37 rue Gambetta,
- la réfection et l'embellissement des cuisines et des salles de bains
- la mise en place de douches PMR dans les logements de types 1, 2, 3 situés en rez-de-chaussée et dans les logements impactés par les créations d'ascenseurs,
- le remplacement des descentes EU, EV,
- le remplacement des portes palières du bâtiment situé 3 et 9 rue des Tamaris,
- la création de balcons au droit des séjours de tous les immeubles,
- le remplacement des portes de halls et du système d'interphonie de tous les bâtiments,
- la remise en peinture des cages d'escaliers et des halls,
- l'externalisation des locaux ordures ménagères,
- la création de rampes d'accès PMR permettant l'accès aux rez-de-chaussée des bâtiments,
- la réfection des sous-stations de chauffage,
- la création d'un système de ventilation hygro B.

Il est proposé de lancer un appel à candidatures en vue de conclure un marché en conception-réalisation, courant du premier trimestre 2024.

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

DEPENSES TTC	Montant TTC €	%	RECETTES	Montant €	%
Honoraires	1 656 000	8,48	CEE	600 000	3,08
Travaux	17 850 000	91,52	Subvention Région - Effilogis	1 204 000	6,16
			FEDER	996 000	5,10
			CARSAT	100 000	0,50
			NPNRU	1 262 340	6,46
			PRETS	15 343 660	78,7
<b>TOTAL</b>	<b>19 506 000</b>	<b>100</b>	<b>TOTAL</b>	<b>19 506 000</b>	<b>100</b>

Pour permettre l'équilibre financier de l'opération, un accord collectif sera mis en place avec les locataires, afin de valider une augmentation de 4 % du prix unitaire appliqué à la surface corrigée. Cette augmentation sera effective dès la réception des travaux.



**Le Conseil d'administration,**

- Vu la Loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement
- Vu la Loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement
- Vu la Loi 2009-323 du 25 mars 2009 portant sur la Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion 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'autoriser Monsieur le Directeur Général à :**

- 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.

#### 5.4 SAINT-JEAN-DE-LOSNE 3 rue du Château : lancement de la phase « consultation des entreprises »

Par délibération en date du 26 mars 2021, le Bureau a émis un avis favorable à la transformation d'un local commercial situé au rez-de chaussée d'un bâtiment, au 3 rue du Château à SAINT-JEAN-DE-LOSNE, en deux logements locatifs sociaux.

Les études préliminaires ont été confiées au cabinet Système Architecture. Celles-ci ont permis de conforter le projet de transformation. A l'issue des travaux, le site comportera donc un logement de type 1, d'une surface de 30,54 m<sup>2</sup> et un logement de type 2, d'une surface de 44,17 m<sup>2</sup>.

Le permis de construire ayant été obtenu et le maître d'œuvre ayant remis le dossier de consultation des entreprises, il convient à présent de valider le budget prévisionnel global de cette opération :

DEPENSES TTC			RECETTES		
Charge foncière	23 740€	11%	Prêts Banque des territoires	51 380€	25%
Honoraires	33 500€	16%	Prêt ALS	50 000€	24%
Travaux Bâtiment	148 100€	73%	Subventions Etat	4 000€	2%
			Subvention CD21	4 000€	2%
			Subvention ALS	1 500€	1%
			Fonds propres	94 460€	46%
<b>TOTAL</b>	<b>205 340€</b>	<b>100%</b>	<b>TOTAL</b>	<b>205 340€</b>	<b>100%</b>

Les logements seront conventionnés à l'APL et ont été inscrits à la programmation des opérations d'investissement sur le territoire de délégation des aides à la pierre du Conseil Départemental de la Côte-d'Or pour l'année 2022.

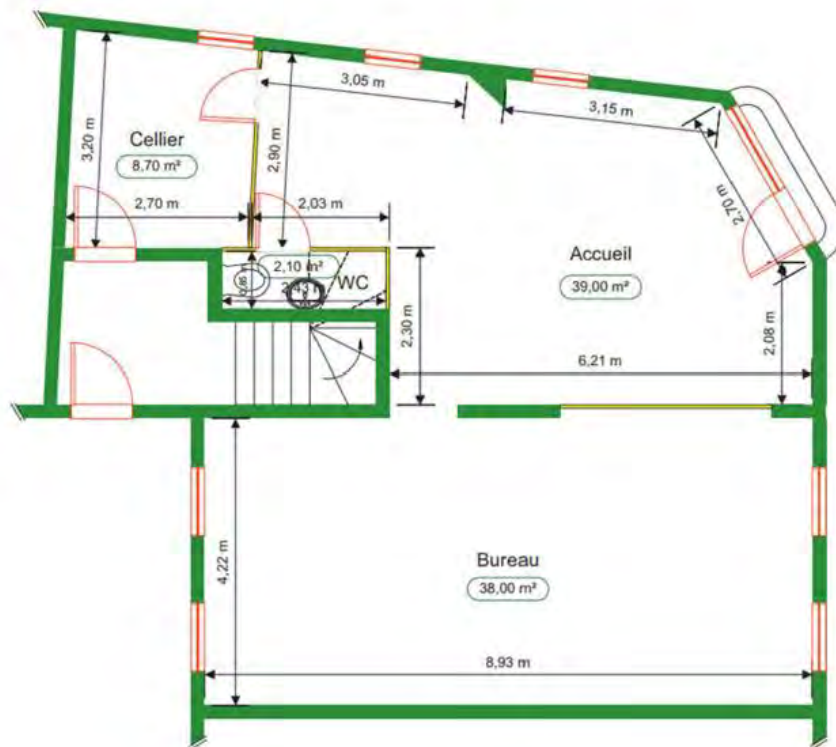
#### Le Conseil d'administration,

- Vu la Loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement
- Vu la Loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement
- Vu la Loi 2009-323 du 25 mars 2009 portant sur la Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion, 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 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 mars 2021

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

- d'approuver le budget prévisionnel global de travaux de l'opération, dans les conditions énoncées ci-avant ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à :
  - signer les marchés qui seront attribués dans le cadre des études et leurs modifications, dans le respect de l'enveloppe financière prévisionnelle ci-dessus précisée ;
  - signer l'ensemble des documents afférents à cette affaire.

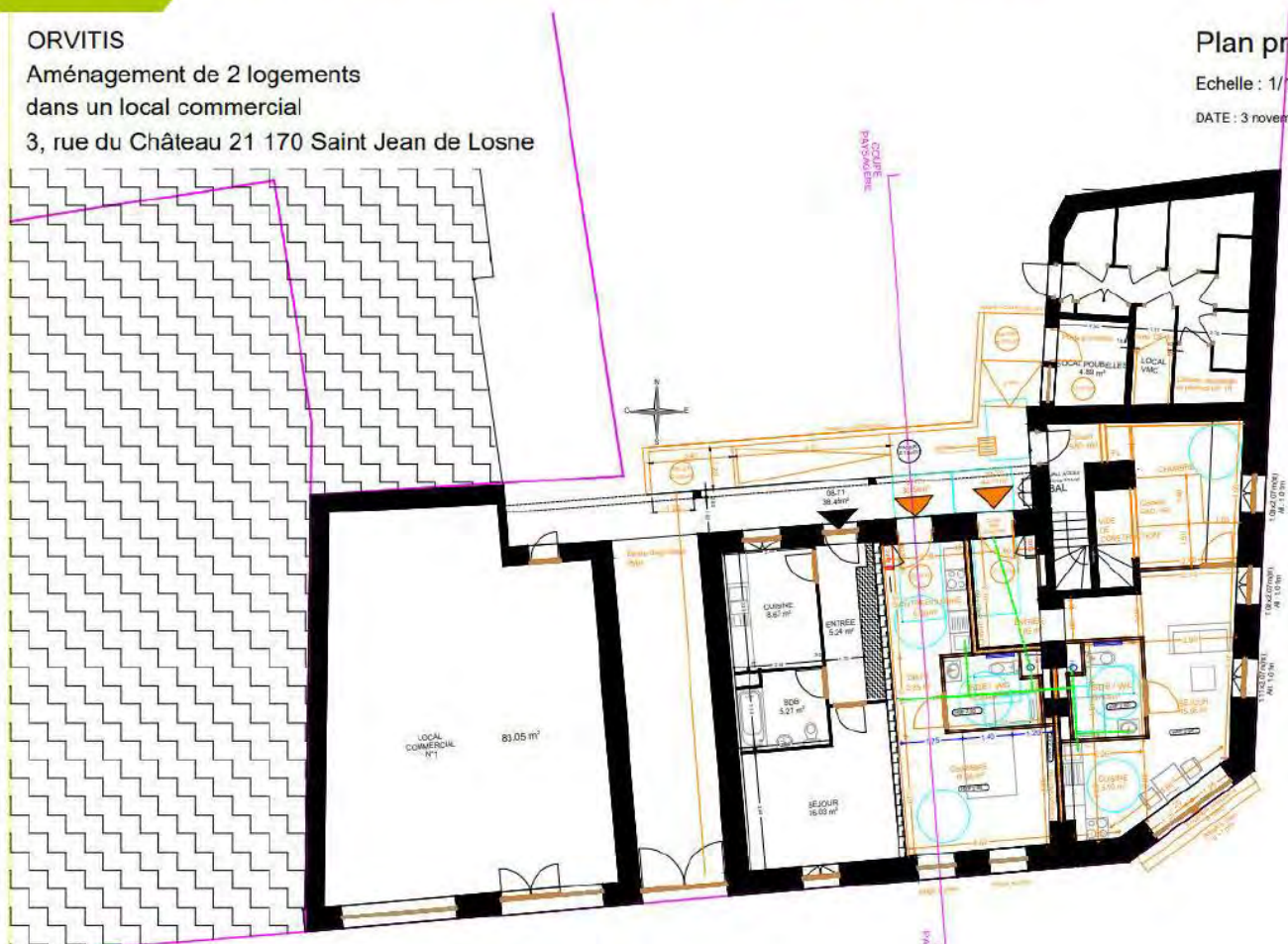
# Patrimoine actuel



# Projet : nouveaux logements

ORVITIS  
 Aménagement de 2 logements  
 dans un local commercial  
 3, rue du Château 21 170 Saint Jean de Losne

Plan projet  
 Echelle : 1/100 ème  
 DATE : 3 novembre 2023



## 5.5 Contrat de maintenance relatif aux équipements de vidéosurveillance: appel à concurrence

Le marché de maintenance des systèmes de vidéosurveillance arrive à son terme. Il convient de lancer une mise en concurrence dans les conditions suivantes :

Désignation	Lot	Durée	Montant maximum pour la durée du marché en euros HT
Maintenance des systèmes de vidéosurveillance	Unique	4 ans	70 000

### Le Conseil d'administration,

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

**après en avoir délibéré, décide à l'unanimité,** d'autoriser M. le Directeur Général à lancer une consultation pour l'attribution de ce marché, dans les conditions énoncées ci-dessus, et à signer le marché qui sera attribué.

## **5.6 Appel à Manifestation d'Intérêt ouvert aux tiers investisseurs du domaine du photovoltaïque**

Orvitis souhaite rassembler dans un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) des résidences de son patrimoine, pour les mettre à disposition de tiers-investisseurs souhaitant y réaliser des installations photovoltaïques.

Ce dispositif permet à l'Office d'éviter de solliciter ses capacités de financement, de ne pas porter les risques financiers liés à l'opération, et de percevoir une redevance.

En effet, l'opérateur retenu assurera le financement complet de l'opération ainsi que la gestion technique, administrative et patrimoniale des installations photovoltaïques. Cette occupation donnera lieu au versement par l'opérateur d'une redevance à Orvitis, et fera l'objet d'une convention d'occupation temporaire d'une durée de 30 ans.

L'AMI, objet de la présente délibération, a pour objectif final de proposer aux tiers-investisseurs une expérimentation sur 4 sites (un site par agence territoriale d'Orvitis) présélectionnés par l'Office dès lors :

- que la surface disponible présente un potentiel solaire qui paraît intéressant (environ 500 m<sup>2</sup>);
- que le bâtiment est énérgivore ;
- qu'aucune réfection de terrasse n'est planifiée avant 12 ans ;
- qu'une mise à disposition sur le long terme est envisageable.

### **Le Conseil d'administration,**

- Vu la Loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement
- Vu la Loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement
- Vu la Loi 2009-323 du 25 mars 2009 portant sur la Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion
- Vu la Loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite Loi ELAN
- Vu la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets
- 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 lancement d'un Appel à Manifestation d'Intérêt ouvert aux tiers investisseurs du domaine du photovoltaïque, dans les conditions décrites ci-avant ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à :
  - sélectionner un opérateur et lancer les projets ;
  - signer la convention d'occupation temporaire pour les sites mis à disposition ;
  - signer les autorisations d'intervention sur lesdits sites.

## **6. INFORMATIONS AU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

- 6.1 Document individuel de situation – Indicateurs financiers 2022**  
*(support annexé au dossier)*
  
- 6.2 Evolution des acomptes de chauffage en 2024**  
*(support annexé au dossier)*
  
- 6.3 Nouveaux numéros d'appels entrants d'Orvitis**  
*(support annexé au dossier)*
  
- 6.4 Marchés notifiés en 2023**  
*(support annexé au dossier)*
  
- 6.5 Plan d'actions achats 2023**  
*(support annexé au dossier)*
  
- 6.6 Plan d'actions achats 2024**  
*(support annexé au dossier)*
  
- 6.7 Extraits des délibérations votées par le Bureau – Séances des 16 mars, 13 juillet et 29 septembre 2023**  
*(support annexé au dossier)*

## 6.8 Situation de la vacance habitation au 30 novembre 2023

Règle de gestion :  
Hors vacance démolition et  
vacance mise en service

Objectif taux de vacance financière  
globale (Hors démolition)

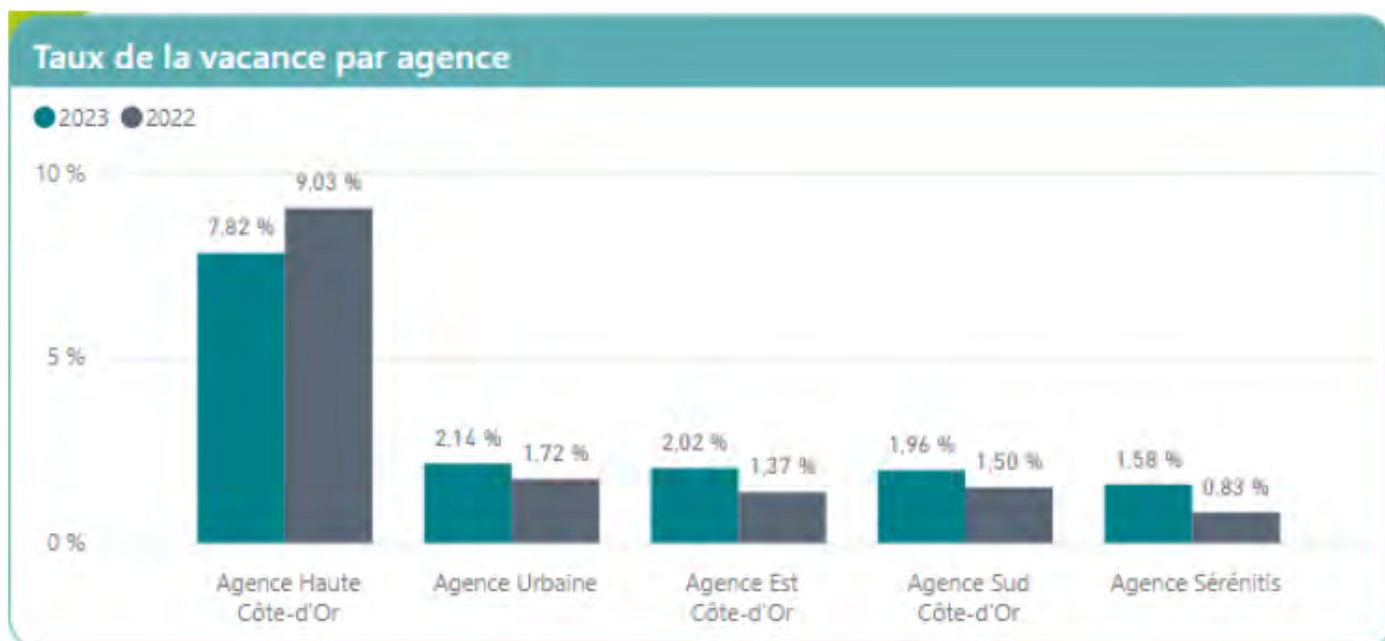
Taux vacance  
financière M

Taux vacance  
financière N-1

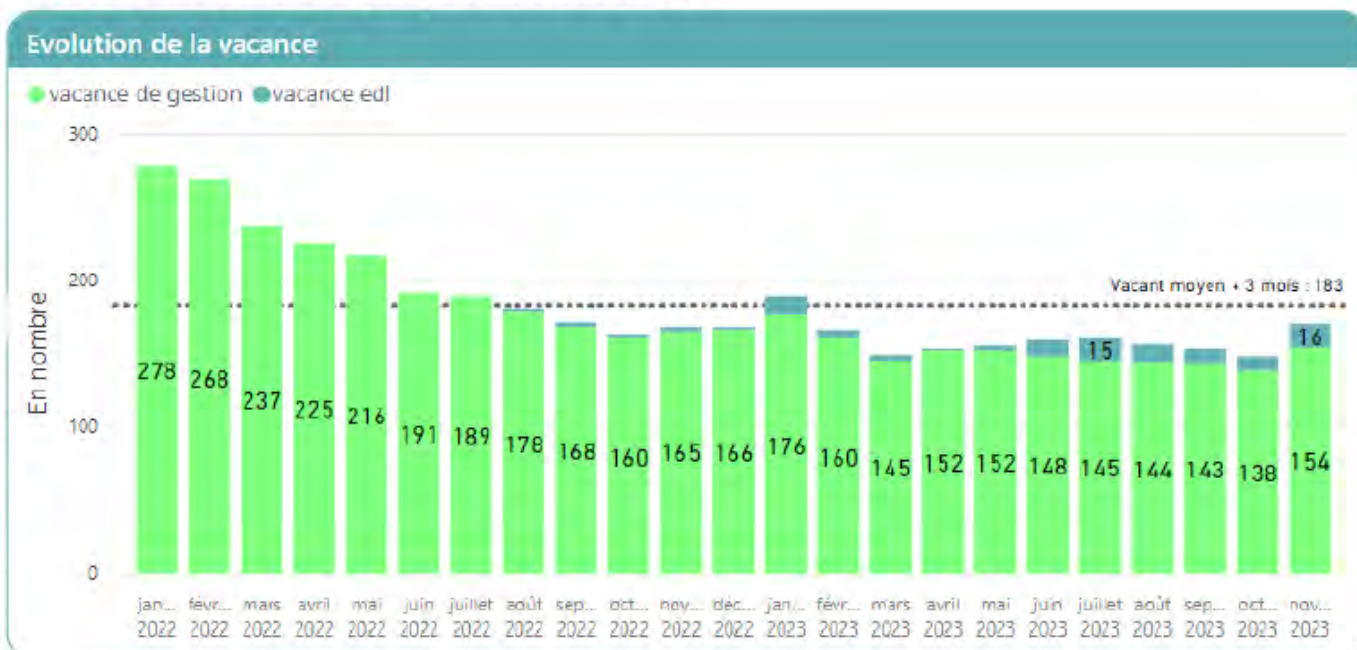
4,80 % ✕

5,19 % ✕

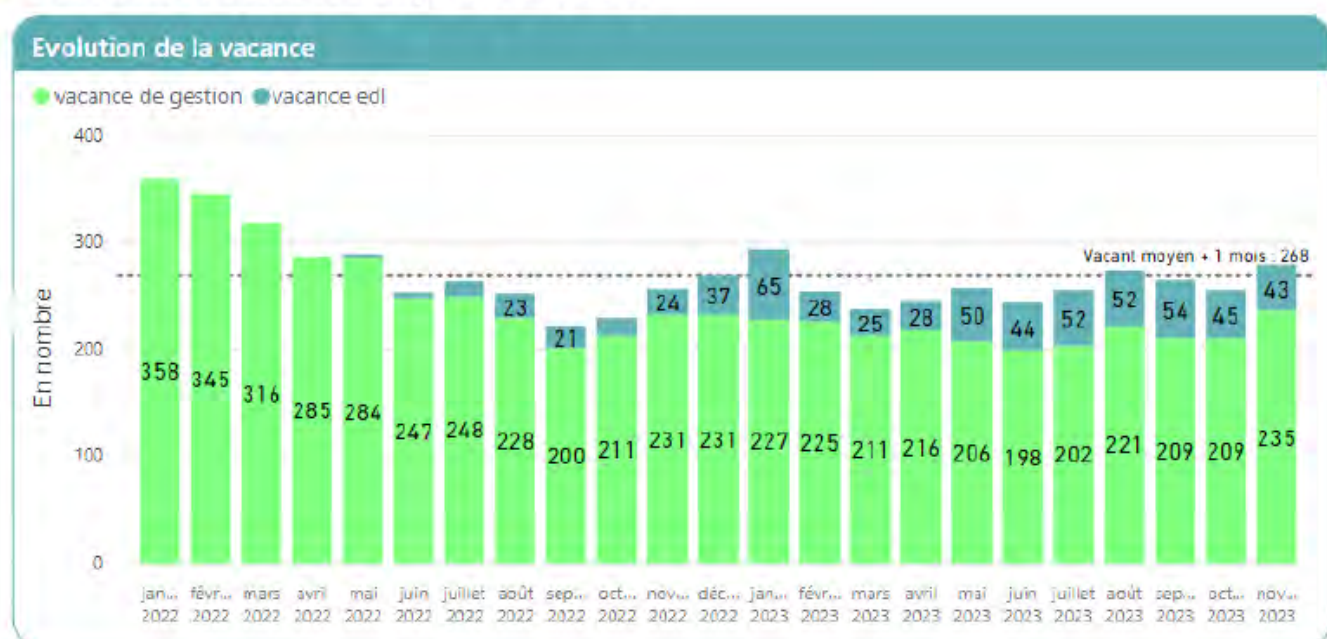
5,09 %



## ○ Durée de la vacance de plus de trois mois



## ○ Durée de la vacance de plus d'un mois



## Vacance de gestion des principales communes :

**HABITATION 2023 11**

**Sélection:** communes dont le nombre de vacants de gestion +1 mois  $\geq$  5

	Vac gest* +1 mois	Vac gest* +3 mois	Nb Logts	% vac gest * + 3 mois
<b>Agence Est Côte-d'Or</b>				
AUXONNE	9	3	439	0,7%
<b>Agence Haute Côte-d'Or</b>				
CHATILLON SUR SEINE	13	5	562	0,9%
MONTBARD	31	24	743	3,2%
SAULIEU	21	17	234	7,3%
SEMUR EN AUXOIS	55	50	725	6,9%
VENAREY LES LAUMES	17	10	368	2,7%
<b>Agence Sud Côte-d'Or</b>				
ARNAY LE DUC	11	10	147	6,8%
BEAUNE	5	1	1 269	0,1%
<b>Agence Urbaine</b>				
CHENOVE	20	11	1 274	0,9%
DIJON	16	4	1 567	0,3%



## 6.9 Taux de recouvrement au 31 octobre 2023

### Recouvrement

#### Taux de recouvrement des échéances de janvier à octobre 2023 :

<u>Nature : Habitation</u>	Au 03/12/2023	N-1 à date
<b>Prise en charge :</b>	<b>55 906 273 €</b>	<b>53 632 434 €</b>
<b>Reste à recouvrer :</b>	<b>1 798 811 €</b>	<b>1 640 620 €</b>
<b>Taux de recouvrement avec APL</b>	<b>96,78%</b>	<b>96,94%</b>
<b>Taux de recouvrement sans APL</b>	<b>96,12%</b>	<b>96,26%</b>



Objectif taux recouvrement  
avec APL  
**97,2 %**

#### 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 03/12/2023				
Taux de recouvrement avec APL	96,26%	96,74%	96,57%	97,25%
Taux de recouvrement sans APL	95,33%	96,01%	95,95%	96,76%

#### Taux de recouvrement des échéances 2022 et 2021 :

Nature : Habitation  
Au 03/12/2023

<b>Taux de recouvrement avec APL des échéances 2022 :</b>	<b>98,42%</b>	L'année dernière, à date, le recouvrement N-1 était de 98,60%, <b>soit un écart de -0,2 point</b>
<b>Taux de recouvrement avec APL des échéances 2021 :</b>	<b>99,06%</b>	L'année dernière, à date, le recouvrement N-2 était de 98,96%, <b>soit un écart de +0,10 point</b>

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 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 96,94 %, à ce stade et avec le montant de prise en charge de 2023, nous aurions **un supplément de recouvrement de 70 000 €**. ( **Ce supplément représente 0,12 point.** )