



Extraits des délibérations Bureau

Réunion du 1^{er} février 2024



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

Sommaire

1.	APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE LA SEANCE DU 23 NOVEMBRE 2023	3
2.	FINANCES ET COMPTABILITE.....	4
2.1	SOUSCRIPTION D'UN PRET CONTRACTE AUPRES DE LA BANQUE POPULAIRE POUR LE FINANCEMENT DE L'OPERATION D'ACQUISITION DE 54 LOGEMENTS SITUES A DIJON ET A FONTAINE-LES-DIJON.....	4
2.2	SOUSCRIPTION D'UN PRET AUPRES DE LA CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS POUR LE FINANCEMENT DE L'OPERATION DE CONSTRUCTION EN VEFA DE 39 LOGEMENTS, SITUES 6-8 RUE DE LA GRANDE FIN A FONTAINE-LES-DIJON	5
2.3	SOUSCRIPTION D'UN PRET AUPRES DE LA CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS POUR LE FINANCEMENT DE L'OPERATION DE CONSTRUCTION DE 15 LOGEMENTS, SITUES 42 ROUTE DE CHOREY A BEAUNE.....	8
3.	GESTION LOCATIVE ET PATRIMONIALE DES HABITATIONS.....	11
3.1	EXONERATION DE VERSEMENT DU SUPPLEMENT DE LOYER DE SOLIDARITE (SLS) POUR LES LOCATAIRES QUI OCCUPENT DES LOGEMENTS ACQUIS DU SECTEUR PRIVE.....	11
3.2	GEVREY-CHAMBERTIN, 9 RUE DU CLOS PRIEUR : VENTE D'UN PAVILLON LOCATIF DE TYPE V.....	12
3.3	ASNIERES-LES-DIJON, BATIMENT B, RUE ALPHONSE DAUDET : VENTE D'UNE CAVE	13
3.4	MONTAGNY-LES-BEAUNE : COMMERCIALISATION ET SIGNATURE DES CONTRATS RELATIFS A LA VENTE DE 2 PAVILLONS EN ACCESSION SOCIALE DIRECTE.....	15
3.5	BEAUNE, HAMEAU DE GIGNY, RUE DE LA MOTTE : COMMERCIALISATION ET SIGNATURE DES CONTRATS RELATIFS A LA VENTE DE 8 PAVILLONS.....	17
4.	OPERATIONS FONCIERES ET PATRIMONIALES.....	19
4.1	BEAUNE 1 A 52 RUE DES ARES CAUTAINS : PROJET DE REQUALIFICATION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER.....	19
4.2	BEAUNE 7 A 11 RUE DE BELLEVUE : ACQUISITION DE L'USUFRUIT LOCATIF SOCIAL DE 43 LOGEMENTS ET 43 PLACES DE STATIONNEMENT.....	21
4.3	NUITS-SAINT-GEORGES 2 RUE JEAN MOULIN : CONSTITUTION D'UNE SOCIETE CIVILE DE CONSTRUCTION VENTE.....	22
4.4	TALANT 65 BIS BOULEVARD DE TROYES : ACQUISITION EN VEFA DE 4 LOGEMENTS ET 4 PLACES DE STATIONNEMENT	23
4.5	VAROIS-ET-CHAIGNOT, ZAC « LES RIVES DU SAUVIGNY » : RETROCESSION DES ESPACES ET EQUIPEMENTS COLLECTIFS A LA COMMUNE	25
4.6	SAINT-JULIEN, LOTISSEMENT « JONCHEROY » ET SON EXTENSION : RETROCESSION DES ESPACES ET DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS A LA COMMUNE.....	28
4.7	DIJON 33 RUE GENERAL FAUCONNET ET 36 RUE AUGUSTE BRULLE : MODIFICATION DU BILAN FINANCIER ET DU PACTE EXTRASTATUTAIRE DE LA SOCIETE CIVILE DE CONSTRUCTION VENTE « FAUCONNET 33 »	30
4.8	AUXONNE, EHPAD « LE VAL DE SAONE » : TRAVAUX DE MODERNISATION ET DE MISE AUX NORMES DES ASCENSEURS...31	
4.9	SEMUR-EN-AUXOIS, 9 A 13 AVENUE DE CINEY : PROJET DE REQUALIFICATION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER.....	32
5.	INFORMATIONS AU BUREAU	33
5.1	SITUATION DE LA VACANCE HABITATION AU 31 DECEMBRE 2023	33
5.2	TAUX DE RECOUVREMENT AU 1 ^{ER} DECEMBRE 2023	35

Date de la convocation :

15 janvier 2024

Nombre de membres :

en exercice : 7

présents : 5

votants : 6

Secrétaire de séance :

Joël ABBEY

L'an deux mille vingt-quatre, le 1^{er} février à 14h30, le Bureau d'Orvitis, dûment convoqué, s'est réuni sous la présidence de M. François-Xavier DUGOURD.

Etaient présents physiquement ou par visioconférence :

Joël ABBEY, Jean-Paul ROY, Fabian RUINET, Catherine SADON

Excusé et représenté :

Laurent DAMIZET (pouvoir à F-X DUGOURD)

Excusée :

Catherine LOUIS

Assistaient à la séance :

Bruno NOUVEAU, Chef du Service Habitat et Construction, représentant M. le Préfet de la Côte-d'Or et Mme la Directrice Départementale des Territoires de la Côte-d'Or

Christophe BERION, Directeur Général de l'Office

Cindy BONJEAN, Juriste

Nathalie CACHELIN, Assistante de direction

Le Président ouvre la séance à 14h30, et présente les excuses de :

-M. Laurent DAMIZET, qui lui a donné pouvoir ;

-Mme Catherine LOUIS.

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

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

1. APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE LA SEANCE DU 23 NOVEMBRE 2023

Le Président propose de formuler des observations sur le procès-verbal de la séance du 23 novembre 2023.

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

2. FINANCES ET COMPTABILITE

2.1 Souscription d'un prêt contracté auprès de la Banque Populaire pour le financement de l'opération d'acquisition de 54 logements situés à DIJON et à FONTAINE-LES-DIJON

Pour le financement de cette opération, il est proposé de réaliser auprès de la Banque Populaire un emprunt d'un montant de 2 847 053,00 €, destiné à l'acquisition de 54 logements situés à DIJON et à FONTAINE-LES-DIJON, dont les caractéristiques sont les suivantes :

Montant emprunté :	2 847 053 €
Durée du prêt :	20 ans
Taux d'intérêt fixe annuel :	3.46 %
Base de calcul :	30/360
Périodicité des échéances :	annuelles
Mode d'amortissement :	constants
Frais de dossier :	2 800 € nets
Garantie :	garantie par DIJON METROPOLE
Remboursement anticipé :	indemnité actuarielle

Le Bureau,

- Vu la Loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement
- Vu la Loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement
- Vu la Loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite Loi ELAN
- Vu l'article L 421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article L 312-3-1 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

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- de souscrire auprès de la Banque Populaire 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.

2.2 Souscription d'un prêt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour le financement de l'opération de construction en VEFA de 39 logements, situés 6-8 rue de la Grande Fin à FONTAINE-LES-DIJON

Pour le financement de cette opération, il est proposé de réaliser auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations un emprunt d'un montant de 2 406 168,00 €, constitué de 7 lignes de prêt, dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

	PLAI	PLAI Foncier
Montant du prêt	418 599,00 €	330 105,00 €
Durée	40 ans	60 ans
Périodicité des échéances	Annuelle	Annuelle
Index	Livret A	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	taux du LA en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt - 0,40 % 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 + 0,39 % Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%
Typologie Gissler	1A	1A
Profil d'amortissement	Echéance prioritaire avec intérêts différés Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés.	Echéance prioritaire avec intérêts différés Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés.
Taux de progressivité des échéances	De 0% à 0.50% maximum Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0%	De 0% à 0.50% maximum Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0%
Modalité de révision	DL	DL
Garantie	100 % Dijon Métropole	100 % Dijon Métropole

	PLUS	PLUS Foncier
Montant du prêt	563 839,00 €	524 119,00 €
Durée	40 ans	60 ans
Périodicité des échéances	Annuelle	Annuelle
Index	Livret A	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	taux du LA en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 0,60 % Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%	taux du LA en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 0,39 % Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%
Typologie Gissler	1A	1A
Profil d'amortissement	Echéance prioritaire avec intérêts différés Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés.	Echéance prioritaire avec intérêts différés Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés.
Taux de progressivité des échéances	De -3% à 0.50% maximum Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A	De -3% à 0.50% maximum Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A
Modalité de révision des taux	DR	DR
Garantie	100 % Dijon Métropole	100 % Dijon Métropole

	CPLS
Montant du prêt	149 093,00€
Commission d'instruction	80 €
Durée	40 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	taux du LA en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 1,11 % Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%
Typologie Gissler	1A
Profil d'amortissement	Echéance prioritaire avec intérêts différés Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés.
Taux de progressivité des échéances	De -3% à 0.50% maximum Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A
Modalité de révision	DR
Garantie	100 % Dijon Métropole

	PLS
Montant du prêt	211 880,00€
Commission d'instruction	120 €
Durée	40 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	taux du LA en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 1,11 % Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%
Typologie Gissler	1A
Profil d'amortissement	Echéance prioritaire avec intérêts différés Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés.
Taux de progressivité des échéances	De -3% à 0.50% maximum Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A la variation du taux du Livret A
Modalité de révision des taux	DR
Garantie	100 % Dijon Métropole

	PLS Foncier
Montant du prêt	208 533,00 €
Commission d'instruction	120 €
Durée	60 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	taux du LA en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 0,39 % Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%
Typologie Gissler	1A
Profil d'amortissement	Echéance prioritaire avec intérêts différés Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés.

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

Le Bureau,

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

2.3 Souscription d'un prêt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour le financement de l'opération de construction de 15 logements, situés 42 route de Chorey à BEAUNE

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 1 086 549,00 €, constitué de 7 lignes de prêt, dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

	PLAI	PLAI Foncier
Montant du prêt	214 707,00 €	89 964,00 €
Durée	40 ans	50 ans
Périodicité des échéances	Annuelle	Annuelle
Index	Livret A	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	taux du LA en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt - 0,40 % 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%
Typologie Gissler	1A	1A
Profil d'amortissement	Echéance prioritaire avec intérêts différés Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés.	Echéance prioritaire avec intérêts différés Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés.
Taux de progressivité des échéances	De 0% à 0.50% maximum Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0%	De 0% à 0.50% maximum Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0%
Modalité de révision	DL	DL
Garantie	100 % Département de la Côte-d'Or	100 % Département de la Côte-d'Or

	PLUS	PLUS Foncier
Montant du prêt	300 527,00 €	151 670,00 €
Durée	40 ans	50 ans
Périodicité des échéances	Annuelle	Annuelle
Index	Livret A	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	taux du LA en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 0,60 % Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%	taux du LA en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 0,60 % Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%
Typologie Gissler	1A	1A
Profil d'amortissement	Echéance prioritaire avec intérêts différés Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés.	Echéance prioritaire avec intérêts différés Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés.
Taux de progressivité des échéances	De -3% à 0.50% maximum Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A	De -3% à 0.50% maximum Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A

Modalité de révision des taux	DR	DR
Garantie	100 % Département de la Côte-d'Or	100 % Département de la Côte-d'Or

CPLS	
Montant du prêt	51 174,00€
Commission d'instruction	30 €
Durée	40 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	taux du LA en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 1,11 % Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%
Typologie Gissler	1A
Profil d'amortissement	Echéance prioritaire avec intérêts différés Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés.
Taux de progressivité des échéances	De -3% à 0,50% maximum Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A
Modalité de révision	DR
Garantie	100 % Département de la Côte-d'Or

PLS	
Montant du prêt	195 994,00€
Commission d'instruction	110 €
Durée	40 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	taux du LA en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 1,11 % Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%
Typologie Gissler	1A
Profil d'amortissement	Echéance prioritaire avec intérêts différés Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés.
Taux de progressivité des échéances	De -3% à 0,50% maximum Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A la variation du taux du Livret A
Modalité de révision des taux	DR
Garantie	100 % Département de la Côte-d'Or

PLS Foncier	
Montant du prêt	82 513,00 €
Commission d'instruction	40 €
Durée	50 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	taux du LA en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 1,11 % Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%
Typologie Gissler	1A

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

Le Bureau,

- Vu la Loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement
- Vu la Loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement
- Vu la Loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite Loi ELAN
- Vu l'article L 421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article L 312-3-1 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

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- de souscrire auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations un emprunt dans les conditions ci-dessus énoncées,
- d'autoriser M. le Directeur Général à :
 - signer seul le contrat réglant les conditions de ce prêt et la ou les demandes de réalisation de fonds,
 - et réaliser seul tous les actes de gestion utiles y afférent.

3. GESTION LOCATIVE ET PATRIMONIALE DES HABITATIONS

3.1 Exonération de versement du Supplément de Loyer de Solidarité (SLS) pour les locataires qui occupent des logements acquis du secteur privé

Les locataires titulaires d'un bail de droit privé lors de l'acquisition de leur logement par un bailleur social et de son conventionnement à l'Aide Personnalisée au Logement (APL) peuvent, soit conserver ce bail privé, soit conclure un nouveau bail conforme à la convention APL.

La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 relative à l'Evolution du Logement de l'Aménagement et du Numérique est venue modifier les conditions d'application du SLS.

Plusieurs hypothèses sont à distinguer :

- si le conventionnement est antérieur à la date du 27 janvier 2017, il n'y a pas d'exonération de SLS.
- Si le conventionnement a été effectué entre le 28 janvier 2017 et le 22 novembre 2018 inclus, les locataires sont exonérés de SLS pendant 3 ans à compter de la signature de la convention APL.
- Si le conventionnement est postérieur au 23 novembre 2018 : pour le cas où le locataire aurait signé un nouveau bail conventionné, il est exonéré du SLS pendant 3 ans à compter de la signature de la convention APL. Si le locataire n'a pas signé de nouveau bail et a conservé son bail privé, il n'est pas redevable du SLS.

Compte tenu de ce qui précède, au regard de la date de conventionnement de chaque immeuble et de la signature d'un nouveau bail conventionné faisant suite au rachat de l'immeuble par Orvitis, 5 ménages sont redevables d'un SLS, à compter du 1^{er} janvier 2024 pour un montant de 67 € à 345 €.

Les patrimoines concernés sont :

- FONTAINE-LES-DIJON, 15 rue du Chanoine Romain : conventionnement du 1^{er} mars 2008 ;
- DIJON, 4 A rue Maurice Chaume : conventionnement du 1^{er} juillet 2008 ;
- TALANT, 33 boulevard Chèvre Morte : conventionnement du 1^{er} octobre 2009.

Dans l'objectif de ne pas pénaliser ces locataires, dont les logements ont été acquis du secteur privé, le Bureau avait décidé par délibérations en date du 28 janvier 2021 et du 30 janvier 2023, de les exonérer du SLS.

Il est proposé de maintenir pour l'année 2024, l'exonération du SLS aux locataires issus du parc privé présents au moment de l'acquisition des patrimoines concernés.

Le Bureau,

- Vu la Loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement
- Vu la Loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le Droit Opposable au Logement
- Vu la Loi 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite ALUR
- Vu la Loi 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'Egalité et à la Citoyenneté
- Vu la Loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 relative à l'Evolution du Logement de l'Aménagement et du Numérique, dite loi Elan
- Vu le décret n° 2008-825 du 21 août 2008
- Vu le décret n° 2009-1682 du 30 décembre 2009
- Vu le décret n°2020-103 du 7 février 2020
- Vu l'arrêté du 30 décembre 2022
- Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article L 441-3 à L441-15 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article L 353-7 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu les délibérations du Bureau du 28 janvier 2021 et du 30 janvier 2023

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- d'autoriser la prorogation d'un an supplémentaire de l'exonération du Supplément de Loyer de Solidarité aux locataires des patrimoines énoncés ci-dessus, présents au moment de l'acquisition, lorsque leurs ressources dépassent les plafonds prévus pour l'attribution d'un logement social ;
- de reporter l'application du SLS au 1^{er} janvier 2025.

3.2 GEVREY-CHAMBERTIN, 9 rue du Clos Prieur : vente d'un pavillon locatif de type V

Orvitis envisage de procéder à la vente d'un pavillon de type V, vacant, situé à GEVREY-CHAMBERTIN, au 9 rue du Clos Prieur.

Cette vente intervient dans le cadre de la politique de vente 2024 votée par délibération du Conseil d'Administration du 21 décembre 2023.

FICHE TECHNIQUE - Logement n°6	
Le logement	Type V de 99 m ²
Année de mise en service	1994
Type de construction	Pavillon comprenant : entrée, cuisine avec cellier, séjour-salon, WC A l'étage : 3 chambres, salle de bains, salle d'eau, WC Jardin privatif et garage
Travaux déjà réalisés	2017 : isolation des combles
Terrain	Parcelle CH n°215, d'une surface d'environ 271 m ²
Statut du logement	Vacant
Prix de vente proposé	199 000€
Avis de la Commune sur le prix de vente	Avis favorable
Observations	Vente à l'initiative d'Orvitis

Le Bureau,

- Vu la Loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement
- Vu la Loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable
- Vu la Loi 2009-323 du 25 mars 2009 dite Loi MOLLE
- 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 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 de la mairie de GEVREY-CHAMBERTIN en date du 21 décembre 2023
- Vu la délibération du Conseil d'Administration d'Orvitis du 21 décembre 2023 définissant la politique de vente pour 2024

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- d'autoriser la vente du pavillon sis à GEVREY-CHAMBERTIN, au 9 rue du Clos Prieur, sur la parcelle cadastrée CH n°215, d'une surface d'environ 271 m² ;
- de valider la meilleure offre 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 ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à signer les compromis et acte de vente, ainsi que toutes pièces relatives à cette affaire.



3.3 ASNIERES-LES-DIJON, Bâtiment B, rue Alphonse Daudet : vente d'une cave

Orvitis envisage de procéder à la vente d'une cave située en sous-sol dans le bâtiment collectif B, sis à ASNIERES-LES-DIJON, rue Alphonse Daudet.

La vente est consentie au profit de l'un des propriétaires du bâtiment B, qui en a fait la demande.

Cette mise en vente intervient dans le cadre de la politique de vente 2024 votée par délibération du Conseil d'Administration du 21 décembre 2023.

FICHE TECHNIQUE - CAVE	
Référence lot	1024
Année de mise en service	Bâtiment acheté en 2007
Type de construction	Cave unique à la vente
Type de Statut	Bien soumis au régime de la copropriété
Statut de la cave	Libre ex : local gardien, identifié en cave dans l'EDD

Conformément à la Loi ELAN du 23 novembre 2018, la fixation du prix est libre.

Le prix de la cave est ainsi fixé à :

ETAGE/N°	TYPE	LOT	PRIX
N-1	CAVE	1024	4 000€

Les frais de notaire s'élèvent à 1 000€ environ, et seront à la charge de l'acquéreur.

Le Bureau,

- Vu la Loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement
- Vu la Loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable
- Vu la Loi 2009-323 du 25 mars 2009 dite Loi MOLLE
- 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 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 la délibération du Conseil d'Administration d'Orvitis du 21 décembre 2023 définissant la politique de vente pour 2024

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- d'émettre un avis favorable à la vente de la cave (lot 1024) située en sous-sol dans le bâtiment collectif B, sis à ASNIERES-LES-DIJON, rue Alphonse Daudet ;
- de fixer le prix de vente de la cave à 4 000€, étant précisé que les frais de notaire seront à la charge de l'acquéreur ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à signer les compromis et acte de vente, ainsi que toutes pièces relatives à cette affaire.



CLIENT		ASNIERES-LES-DIJON		Etat descriptif de division		Echelle : 1/250		INDICE		A	
ORVITIS 17, Boulevard Voltaire BP 90104 21001 DIJON Cedex		Lieu-dit Les Crais Parcelle section D n°978 Volume 1		LEGENDE — Fonds de plan --- Application graphique du parcellaire cadastral - - - Limite de division - - - Limite définie par acte foncier antérieur D 974 Numéro de parcelle ① Numéro de lot de copropriété		<ul style="list-style-type: none"> Lotte privative Parties communes générales Assiette de la copropriété 		DATE 23/11/2021		DESSINE PAR JR	
		Plan masse		NOTA Système de coordonnées planimétriques : RGF93-CC47, rattachement vis le réseau Teria. Relevé effectué le 17/02/2021. Les parcelles D-978 et D-979 proviennent de la division de la parcelle D-974 selon DMPC n°387-Y dressé par H. Raciney, géomètre-expert à Dijon le 15/04/2021, en cours de publication. Les servitudes à constituer résultent de la division font l'objet d'un second plan.		VERIFIE PAR HR		 Agence DIJON 448 Rue Sully 21000 DIJON Tél. 03 80 48 52 33 boulogne@geexperts.fr RESPONSABLE: HUGO RACINEY INSCRIPTION A L'ORDRE SOUS LE N°02017			
3.3.1.								OneDrive - idelians		À jour	

3.4 MONTAGNY-LES-BEAUNE : commercialisation et signature des contrats relatifs à la vente de 2 pavillons en accession sociale directe

Par délibérations en date des 29 novembre 2021 et 13 juillet 2023, le Bureau d'Orvitis a autorisé l'opération de construction de 2 pavillons au sein du futur lotissement « Le Meix Poupon », situé à MONTAGNY-LES-BEAUNE.

Le groupement composé de la maîtrise d'œuvre A2A et du pavillonneur BATIR ENSEMBLE, a proposé un projet de construction de 2 pavillons individuels de type 4, avec garage et jardin privatif.

Ces 2 pavillons seront destinés à la vente en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) en accession sociale directe. Le prix de vente est fixé à :

N° logement	Typologie	Surface habitable	Prix proposé
1	T4	83.53 m ²	290 000€
2	T4	83.53 m ²	290 000€

Le Bureau,

- Vu la Loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement
- Vu la Loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement
- Vu la Loi 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion dite Loi MOLLE
- 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 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 les délibérations du Bureau en date des 29 novembre 2021 et 13 juillet 2023 définissant le programme et sa destination

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité, d'autoriser :

- la vente en accession sociale directe des 2 logements individuels à construire au sein du lotissement « Le Meix Poupon », à MONTAGNY-LES-BEAUNE, aux prix indiqués dans la grille ci-avant ;
- M. le Directeur Général à signer à signer les promesses de vente et/ou compromis, et les actes de vente, ainsi que toutes pièces relatives à cette affaire.



3.5 BEAUNE, Hameau de Gigny, rue de la Motte : commercialisation et signature des contrats relatifs à la vente de 8 pavillons

Par délibération en date du 21 décembre 2021, le Conseil d'administration a autorisé la construction de 10 pavillons à BEAUNE, rue de la Motte, Hameau de Gigny, sur la parcelle cadastrée section DL n°141.

Parmi ces 10 pavillons, 8 sont destinés à la vente :

- soit en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) en accession sociale directe, dont la grille des prix de vente a été approuvée par délibération du Bureau en date du 13 juillet 2023 ;
- soit en PSLA (Prêt Social Location-Accession), étant précisé qu'Orvitis est autorisé à commercialiser sous ces deux régimes, depuis le 1^{er} janvier 2024.

Ce projet est inscrit dans la liste des opérations de construction relevant de l'accord-cadre pour la construction-réalisation de logements individuels.

Après appel à la concurrence, et analyse des offres, le projet du constructeur Bâtir Ensemble a été retenu.

Pour les logements vendus en PSLA, le transfert de propriété résultera de la levée d'option des locataires-accédant, à l'expiration d'une période de jouissance qui ne pourra légalement excéder 2 ans.

Les prix de vente des logements en PSLA, avant minoration, sont fixés comme suit :

N° logement	Typologie	Surface habitable	Prix proposé PSLA	Pour mémoire : Prix validé par délibération du Bureau du 13/07/23 pour l'accession sociale directe
3	T4	84,66	240 000€	270 000€
4	T4	84,66	230 000€	260 000€
5	T4	84,66	230 000€	260 000€
6	T4	84,66	230 000€	260 000€
7	T4	84,66	235 000€	265 000€
8	T4	84,66	240 000€	270 000€
9	T4	84,66	245 000€	275 000€
10	T4	84,66	250 000€	290 000€

Les prix de vente pour les biens commercialisés en PSLA seront minorés de 1% par année d'occupation, en application de l'article R 331-76-5-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Il conviendra de signer les contrats préliminaires aux contrats de location-accession dès le lancement de la commercialisation.

Le Bureau,

- Vu la Loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement
- Vu la Loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement
- Vu la Loi 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion dite Loi MOLLE
- 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 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 331-76-5-1 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'arrêté du 11 décembre 2023
- Vu la délibération du Conseil d'Administration en date du 21 décembre 2021 autorisant la construction de 10 logements
- Vu la délibération du Bureau en date du 7 avril 2022 définissant le programme et l'appel à concurrence

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité, d'autoriser :

- la vente en PSLA et en accession sociale directe des 8 logements à construire à BEAUNE, rue de la Motte, Hameau de Gigny, aux prix indiqués dans la grille ci-avant ;
- M. le Directeur Général à signer les contrats préliminaires aux contrats de location-accession, les contrats de location-accession, les compromis et les actes de vente, ainsi que toutes pièces relatives à cette affaire.



4. OPERATIONS FONCIERES ET PATRIMONIALES

4.1 BEAUNE 1 à 52 rue des Ares Cautains : projet de requalification d'un ensemble immobilier

Le quartier des Ares Cautains à BEAUNE va faire l'objet d'une étude de requalification. Le diagnostic technique réalisé fait état d'une obsolescence des 8 bâtiments de logements sociaux, mis en service entre 1969 et 1971.

De surcroît, l'architecture et l'agencement intérieur des logements ne permettent pas de les adapter à une population vieillissante (42,6% de la population a plus de 70 ans et 40% des logements sont sous-occupés).

Ce patrimoine comporte 52 logements :

Adresse	Nombre de logements	Type de construction
1 à 40 rue des Ares Cautains	40	Logements accolés (n°1 à 40)
41 au 52 rue des Ares Cautains	12	Logements accolés (n°41 à 52)

Après concertation avec les locataires, les études urbaines menées seront orientées vers une requalification de cet ensemble immobilier, par la déconstruction et la reconstruction, en 2 phases de travaux :

- Phase 1 : déconstruction de 20 logements accolés, sis 13 à 32 rue des Ares Cautains et reconstitution d'une offre adaptée aux situations et au diagnostic social d'occupation réalisé ;
- Phase 2 : déconstruction de 32 logements accolés, sis 1 à 9, 36 à 52 rue des Ares Cautains, et reconstitution d'une offre adaptée aux situations et au diagnostic social d'occupation réalisé.

Il est proposé de lancer les études de faisabilité, afin d'estimer le coût prévisionnel de l'opération de requalification de l'ensemble immobilier, dont la 1^{ère} phase de travaux concerne la déconstruction de 20 logements.

Il convient d'ores et déjà de fixer la date de cessation de la relocation des logements sur l'ensemble du quartier des Ares Cautains, à compter du 15 février 2024.

La procédure de relogement des locataires pourra être engagée dès 2024.

Les travaux de déconstruction démarreront dès 2025.

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

Le Bureau,

- Vu la Loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement
- Vu la Loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale
- Vu la Loi 2009-323 du 25 mars 2009 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 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 :

- de lancer les études de faisabilité pour la requalification de l'ensemble immobilier situé 1 à 52 rue des Ares Cautains à BEAUNE ;
- de mettre en œuvre la 1^{ère} phase de travaux du projet énoncée ci-avant ;

- d'approuver la déconstruction des logements ;
- de fixer la date de cessation de relocation des logements de l'ensemble du quartier des Ares Cautains, à compter du 15 février 2024 ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à :
 - solliciter l'ensemble des financements (emprunts et subventions) auprès des collectivités et des partenaires publics comme privés ;
 - signer les marchés d'études, qui seront attribués dans le cadre de l'opération ;
 - signer tous documents afférents à cette opération.

4.2 BEAUNE 7 à 11 rue de Bellevue : acquisition de l'usufruit locatif social de 43 logements et 43 places de stationnement

Le promoteur EDOUARD DENIS envisage la construction d'un ensemble immobilier regroupant deux bâtiments (rez-de-chaussée + 3 étages + combles) constitué de 43 logements sis à BEAUNE, 7 à 11 rue de Bellevue, sur les parcelles cadastrées section DV n° 41, 42 et 43.

Celui-ci propose à Orvitis l'usufruit locatif social de ces logements d'une surface habitable d'environ 2 566 m², pour une durée de 16 ans.

Le prix de vente est fixé à 786 € HT le mètre carré de SHAB intégrant 43 places de stationnement en sous-sol, sous les conditions que l'Office bénéficie de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties pendant la totalité de la durée de l'usufruit, et de l'obtention de l'agrément pour le financement des 43 logements en PLS.

Sur cette base, le prix de cet usufruit sera de 2 016 876 € HT, à conforter avec les surfaces connues lors de la signature de l'acte de vente.

Cette opération sera inscrite à la programmation 2024 du fonds national des aides à la pierre sur le territoire de délégation du Conseil Départemental de la Côte-d'Or.

Le Bureau,

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

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- d'émettre un avis favorable à l'acquisition de l'usufruit locatif social de 43 logements et 43 places de stationnements situés à BEAUNE, 7 à 11 rue de Bellevue ;
- de fixer le prix de l'usufruit à 786 € HT le mètre carré de SHAB intégrant 43 places de stationnement en sous-sol, sous les conditions ci-dessus énoncées, soit un prix total de 2 016 876 € HT, à conforter avec les surfaces connues lors de la signature de l'acte de vente et sous réserve de la valorisation de l'usufruit par les services de la Direction de l'Immobilier de l'Etat ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à signer l'acte à intervenir, ainsi que tous documents relatifs à cette affaire.

4.3 NUIITS-SAINT-GEORGES 2 rue Jean Moulin : constitution d'une Société Civile de Construction Vente

Orvitis est propriétaire des parcelles cadastrées section AO n°104, 302 et 305, situées 2 rue Jean Moulin à NUIITS-SAINT-GEORGES. Ces parcelles accueillait un immeuble de logements et un foyer dénommé Jules Sauvageot.

La partie foyer a fait l'objet d'une démolition libérant un tènement foncier qu'Orvitis souhaite aujourd'hui réinvestir.

Le terrain, appartenant à la zone Ud du PLU, d'une superficie totale de 7 865 m², devra être divisé afin d'accueillir un nouveau projet.

Orvitis envisage sur ce tènement un partenariat sous la forme d'une Société Civile de Construction Vente (SCCV) avec la SCIC BFC Promotion Habitat, en vue de la construction d'un immeuble d'environ 25 logements, représentant environ 1400 m² de surface habitable. Ces logements seront destinés à la location-vente (PSLA) et à l'accession abordable.

La participation d'Orvitis dans la SCCV sera à hauteur de 50 %.

Le foncier sera cédé par Orvitis à la SCCV moyennant un euro symbolique.

Le Bureau,

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

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- d'émettre un avis favorable à la constitution d'une SCCV en partenariat avec la SCIC BFC Promotion Habitat en vue de l'opération de construction décrite ci-avant, à NUIITS-SAINT-GEORGES ;
- d'autoriser :
 - la prise de participation par Orvitis dans la SCCV à hauteur de 50 % ;
 - la cession du foncier par Orvitis à la SCCV moyennant un euro symbolique ;
 - M. le Directeur Général à signer l'acte à intervenir, ainsi que tous documents relatifs à cette affaire.

4.4 TALANT 65 bis boulevard de Troyes : acquisition en VEFA de 4 logements et 4 places de stationnement

La SCCV Harmonie propose à Orvitis l'acquisition en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) de 4 logements destinés à de l'accession sociale à la propriété (PSLA), dans un projet immobilier situé au 65 bis boulevard de Troyes à TALANT.

Le bâtiment (rez-de-chaussée + 2 étages + attique) de 28 logements sera édifié sur les parcelles cadastrées section BH n°231, n° 236 et n° 3, comprenant 2 niveaux de parkings en sous-sol.

Les 4 logements proposés à Orvitis se répartissent en 3 logements de type 3 et 1 logement de type 2, pour une surface habitable de 231,84 m² environ.

Le prix de vente est fixé à 2 400 € HT le mètre carré de surface habitable, intégrant 4 places de stationnement en sous-sol.

Sur cette base, le prix sera d'environ 556 416 € HT, à conforter avec les surfaces connues lors de la signature de l'acte de vente.

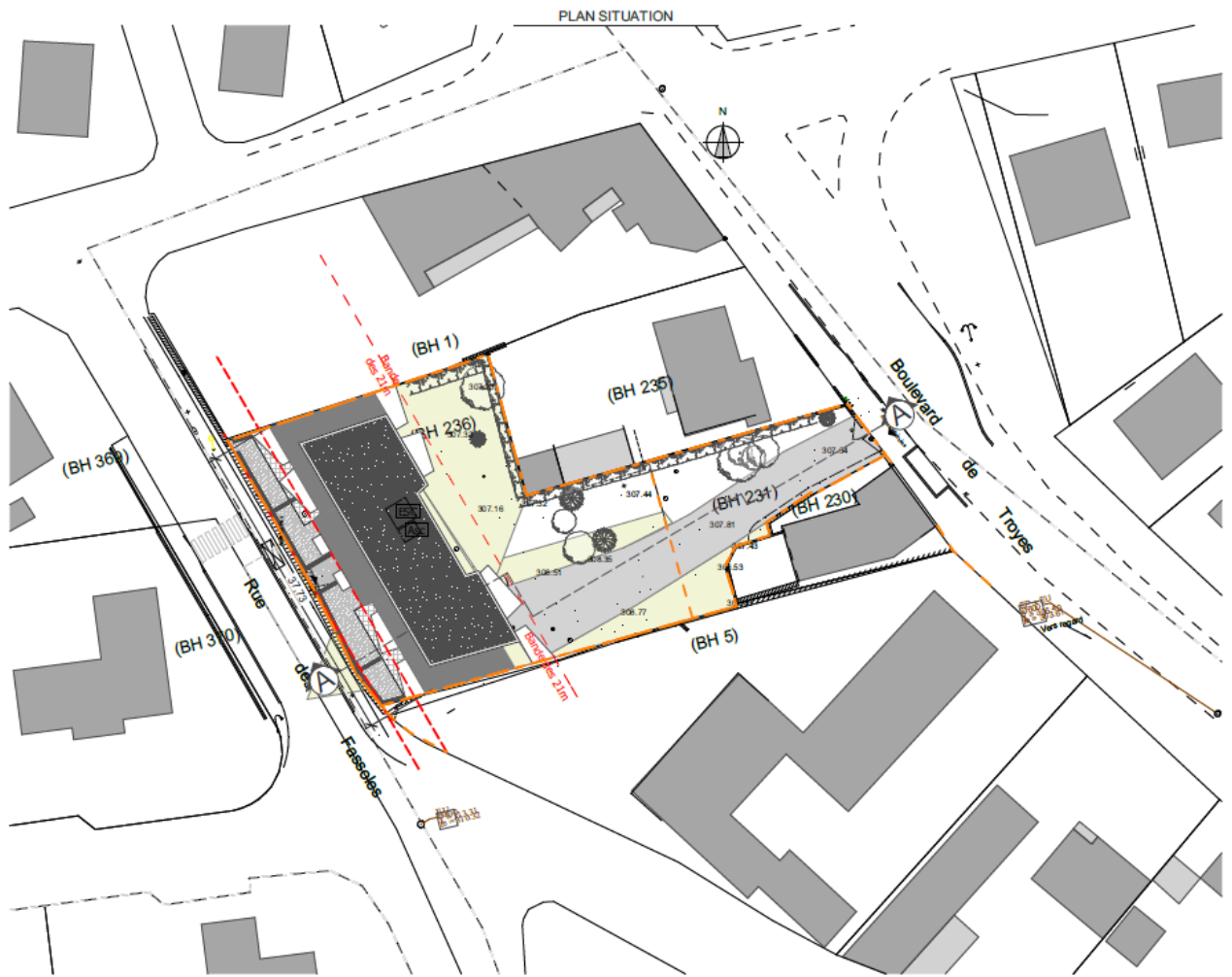
Cette opération sera inscrite à la programmation 2024 du fonds national des aides à la pierre sur le territoire de délégation de Dijon Métropole.

Le Bureau,

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

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- d'émettre un avis favorable à l'acquisition en VEFA de 4 logements destinés à de l'accession sociale à la propriété (PSLA) et 4 places de stationnements en sous-sol, commercialisés par la SCCV Harmonie, situés au 65 bis boulevard de Troyes à TALANT ;
- d'autoriser cette acquisition au prix 2 400 € HT le mètre carré de surface habitable, intégrant 4 places de stationnement en sous-sol, soit pour une surface habitable de 231,84 m² environ, pour un prix d'environ 556 416 € HT, à conforter avec les surfaces connues lors de la signature de l'acte de vente et sous réserve de l'avis des services de la Direction de l'Immobilier de l'Etat ;
- d'autoriser M. le Directeur Général :
 - à déposer les demandes de financement relatives à cette affaire,
 - à signer l'acte à intervenir ainsi que tous documents relatifs à cette affaire.



4.5 VAROIS-ET-CHAIGNOT, ZAC « Les Rives du Sauvigny » : rétrocession des espaces et équipements collectifs à la commune

Au terme des travaux des tranches 5 et 6 de la ZAC « Les Rives du Sauvigny » dans la commune de VAROIS-ET-CHAIGNOT, et conformément au traité de concession signé en date du 5 février 2010, il convient d'effectuer le transfert dans le domaine communal, des espaces et équipements collectifs desdites tranches. Il est précisé que la rétrocession à la commune porte sur les voiries internes, les espaces libres, les espaces verts et tous les réseaux.

L'emprise foncière concernée, d'une surface totale de 12 568 m², est constituée des parcelles suivantes :

Référence cadastrale	Surface en m ²
ZK 137	94
ZK 136	234
ZK 154	1 758
ZK 153	68
ZK 152	547
ZK 156	450
ZK 135	4 059
ZK 157	2 110
ZK 158	26
ZK 125	106
ZK 126	135
ZK 127	232
ZK 128	16
ZK 129	72
ZK 130	72
ZK 131	232
ZK 132	463
ZK 133	323
ZK 134	199
ZK 155	114
AD 221	9
AD 223	1 003
ZK 160	217
ZK 161	25
AE 126	4
TOTAL	12 568

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

Le Bureau,

- Vu la Loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement
- Vu la Loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement
- Vu la Loi 2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de constructions
- Vu la Loi 2009-323 du 25 mars 2009 portant sur la mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion
- Vu la Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN)
- Vu l'article L 421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu le traité de concession du 5 février 2010

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- d'émettre un avis favorable à la cession à la commune de VAROIS-ET-CHAIGNOT des espaces et équipements collectifs des tranches 5 et 6 de la ZAC « Les Rives du Sauvigny », moyennant le prix d'un euro, portant sur les parcelles ci-dessus énoncées, d'une surface totale de 12 568 m² ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à signer l'acte à intervenir, ainsi que tous documents relatifs à cette affaire.

Département :
COTE D'OR

Commune :
VAROIS ET CHAIGNOT

Section : ZK
Feuille : 000 ZK 01

Echelle d'origine : 1/2000
Echelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 22/01/2024
(fuseau horaire de Paris)

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

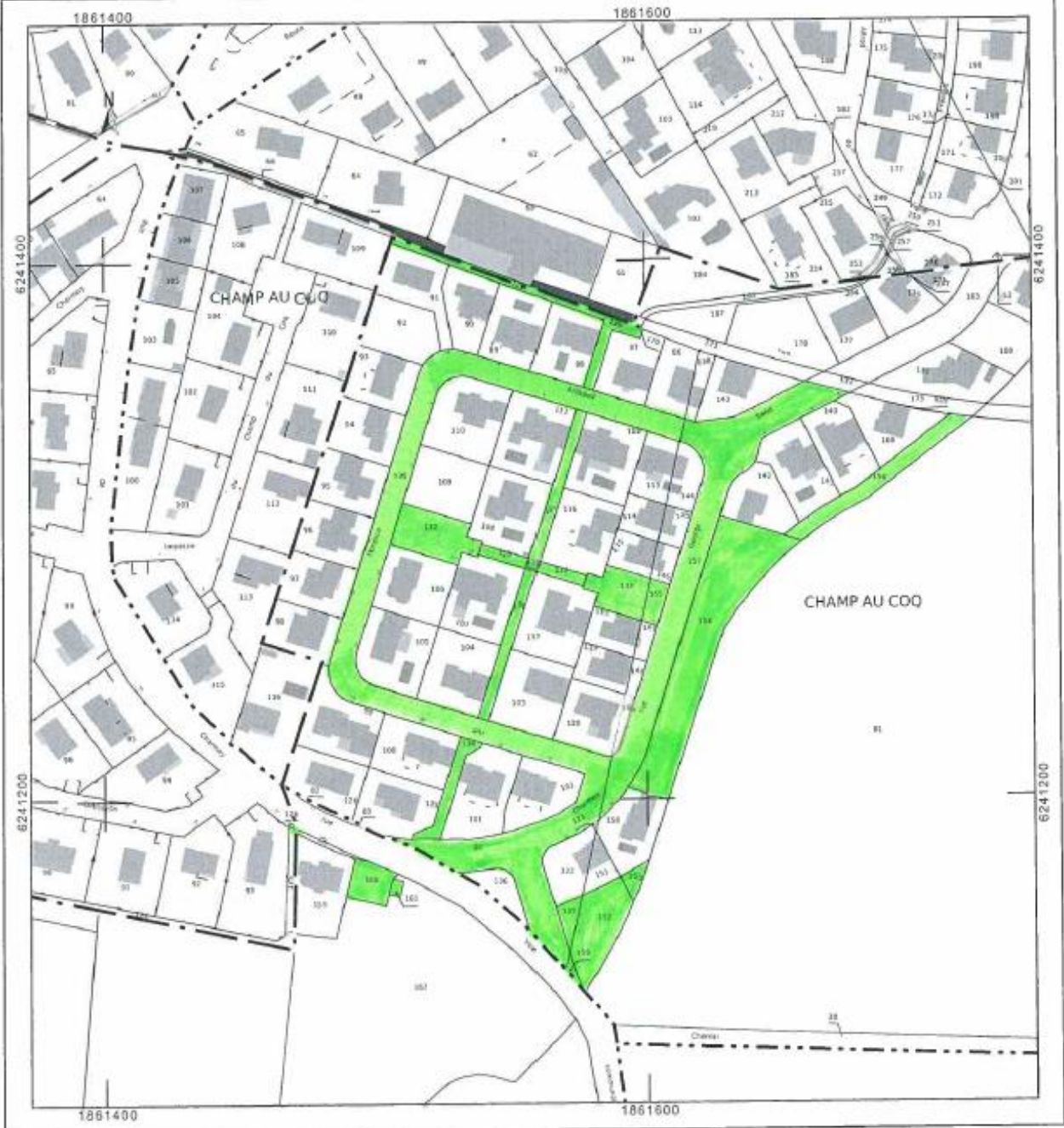
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

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

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Commune :
VAROIS ET CHAGNOT (657)

Numéro d'ordre du document
d'arpentage : 538 S
Document vérifié et numéroté le 03/11/2017
A DIJON
Par JEANNIN Caroline
Inspecteur Cadastre
Signé

DIJON
25 Rue de la Boudronnée
B.P. 1649
21047 DIJON CEDEX
Téléphone : 03 80 28 66 48
Fax : 03 80 28 68 25
adif.djon@dgi.fr

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)
Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires soussignés (3)
a été établi (1) :
A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau
B - En conformité d'un piquetage : effectué sur le terrain ;
C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé
le par géomètre à
Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées
au dos de la mise 6463.

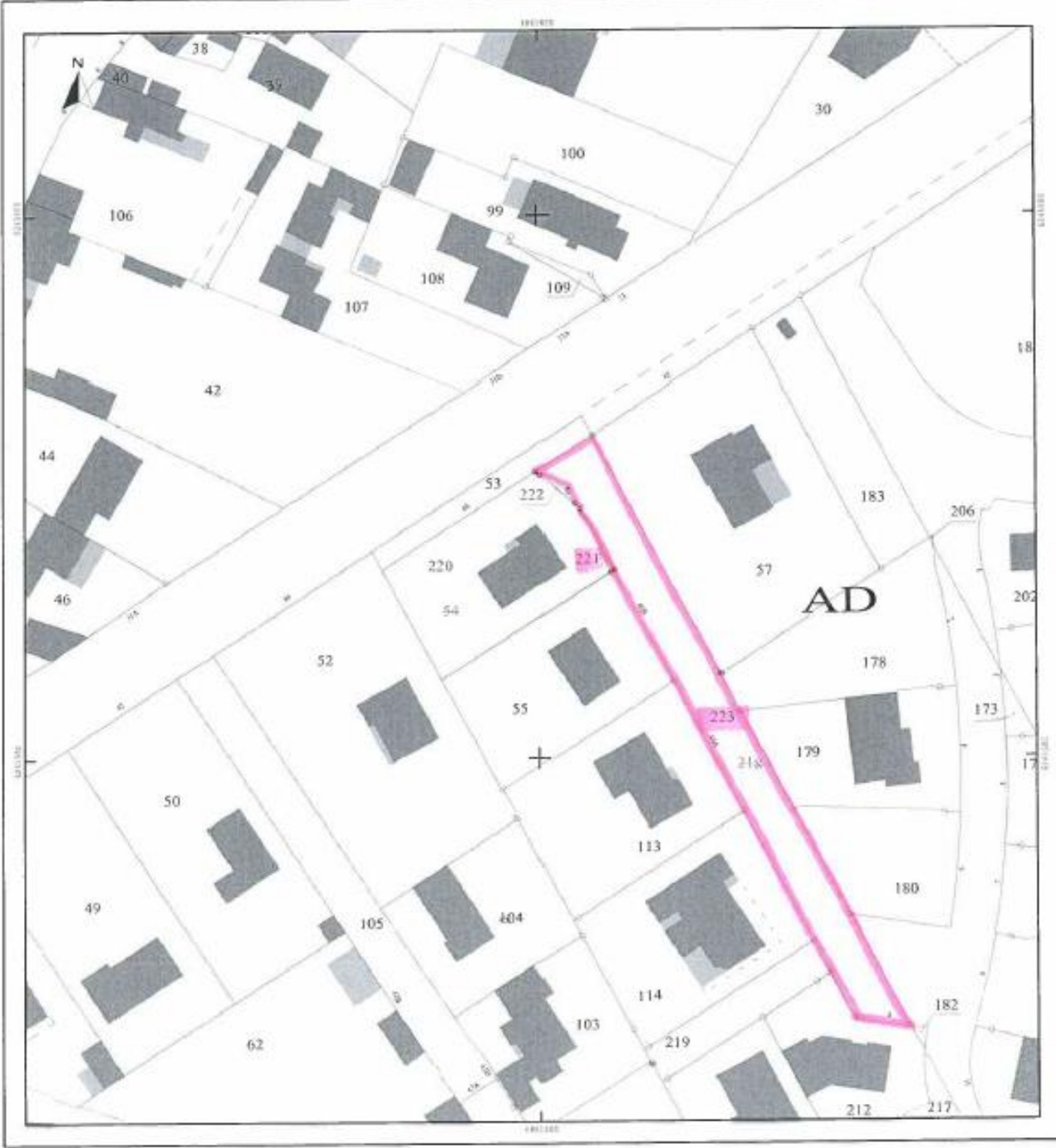
Document vérifié et numéroté le 03/11/2017

Section : AD
Feuille(s) : 000 AD 01
Qualité du plan : P4 ou CP (20 cm)

Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/1000
Date de l'édition : 03/11/2017
Support numérique :

D'après le document d'arpentage
dressé
Par S.MONTARON (2)
Réf :
Le 03/11/2017

(1) Selon les mentions inscrites, la formule n° 1955 applicable des lors de son entrée en vigueur par voie de loi à partir de la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué sur le terrain le piquetage.
(2) Qualité de la profession agréée (géomètre, arpenteur, géomètre ou arpenteur inscrit au cadastre, etc...)
(3) Préciser les noms et qualités des signataires (à cet effet, les coproducteurs (mandataires, avoués, mandataires qualifiés, notaires, etc...))



4.6 SAINT-JULIEN, Lotissement « Joncheroy » et son extension : rétrocession des espaces et des équipements collectifs à la commune

Au terme des travaux du lotissement « Joncheroy » et de son extension, à SAINT-JULIEN, et conformément aux conventions de rétrocession à la commune des voiries, espaces libres et réseaux, signées en date des 10 juillet 2015 et 26 mars 2016, il convient d'effectuer le transfert dans le domaine communal des espaces et équipements collectifs dudit lotissement.

Il est précisé que la rétrocession à la commune porte sur les voiries internes, les espaces libres, les espaces verts et tous les réseaux à l'exception des réseaux assainissement et eau potable, qui seront rétrocédés au Syndicat d'Adduction et d'Assainissement des Eaux de CLENAY - SAINT-JULIEN.

L'emprise foncière concernée, d'une surface totale de 2 646 m², est constituée des parcelles suivantes :

Référence cadastrale	Surface en m ²
AD 532	64
AD 545	45
AD 559	181
AD 556	1 385
AD 543	89
AD 539	114
AD 534	235
ZD 144	163
ZD 136	314
ZD 130	34
ZD 124	13
AD 530	9
TOTAL	2 646

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

Le Bureau,

- Vu la Loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement
- Vu la Loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement
- Vu la Loi 2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de constructions
- Vu la Loi 2009-323 du 25 mars 2009 portant sur la mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion
- Vu la Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN)
- Vu l'article L 421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu la Convention de rétrocession du 10 juillet 2015
- Vu la Convention de rétrocession du 26 mars 2016

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- d'émettre un avis favorable à la cession à la commune de SAINT-JULIEN des espaces et équipements collectifs du lotissement « Joncheroy » et son extension, moyennant le prix d'un euro, portant sur les parcelles ci-dessus énoncées, d'une surface totale de 2 646 m² ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à signer l'acte à intervenir, ainsi que tous documents relatifs à cette affaire.

Département :
COTE D'OR

Commune :
SAINT JULIEN

Section : AD
Feuille : 000 AD 01

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

Date d'édition : 22/01/2024
(fuseau horaire de Paris)

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

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

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

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



4.7 DIJON 33 rue Général Fauconnet et 36 rue Auguste Brullé : modification du bilan financier et du pacte extrastatutaire de la Société Civile de Construction Vente « Fauconnet 33 »

Par délibérations en date des 17 juillet 2020 et 18 mai 2021, le Bureau et le Conseil d'administration ont émis un avis favorable à la constitution d'une SCCV (Société Civile de Construction Vente) sur un terrain situé à DIJON, 33 rue Général Fauconnet et 36 rue Auguste Brullé.

La société JDA Dijon Basket avait rejoint la SCCV « Fauconnet 33 » initialement créée avec la SCIC BFC Promotion Habitat et Orvitis, lui permettant l'acquisition de 13 logements dans le programme de 35 logements au total.

Le 28 septembre 2023, la société JDA Dijon Basket informait les membres de ladite SCCV, que la non-obtention de prêts en raison de l'augmentation des taux et des nouvelles consignes d'accompagnement des groupements sportifs professionnels, venait compromettre l'acquisition en bloc des 13 logements et stationnements du bâtiment dit « Brullé ».

Du fait de la non-acquisition des logements par la société JDA Dijon Basket, il y a lieu de modifier le bilan financier de l'opération, ainsi que le pacte extrastatutaire de la SCCV « Fauconnet 33 ».

Ainsi, sur les 35 logements :

- 13 logements restent acquis par Orvitis, dont 9 logements destinés à la location à loyer modérée, et 4 logements destinés à la location-vente (PSLA) ;
- 22 logements seront destinés à de l'accession abordable (9 + 13 logements initialement dédiés à la société JDA Dijon Basket).

Le nombre de parts et le capital de la SCCV « Fauconnet 33 » restent inchangés.

Le Bureau,

- Vu la Loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement
- Vu la Loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement
- Vu la Loi 2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de constructions
- Vu la Loi 2009-323 du 25 mars 2009 portant sur la mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion
- Vu la Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN)
- Vu l'article L 421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu la délibération du Bureau en date du 17 juillet 2020
- Vu la délibération du Conseil d'Administration en date du 18 mai 2021

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- d'émettre un avis favorable à la modification du bilan financier de l'opération, ainsi que le pacte extrastatutaire de la SCCV « Fauconnet 33 », dans les conditions énoncées ci-avant ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à signer l'acte à intervenir, ainsi que tous documents relatifs à cette affaire.

4.8 AUXONNE, EHPAD « Le Val de Saône » : travaux de modernisation et de mise aux normes des ascenseurs

Orvitis est propriétaire de l'EHPAD « Le Val de Saône » situé 2 rue Mignotte à AUXONNE, construit en 1978, et composé de 64 logements.

Des travaux de modernisation et de mise aux normes PMR des ascenseurs dans les bâtiments A et B de l'établissement sont nécessaires.

Les montant des travaux est estimé à 146 000 € TTC. Une subvention de 70 000 € sera sollicitée par Orvitis auprès du Conseil Départemental de la Côte-d'Or, dans le cadre de l'aide à l'amélioration du cadre de vie et à l'accessibilité dans les établissements sociaux et médico-sociaux.

Le plan de financement prévisionnel des travaux de modernisation et de mise aux normes des ascenseurs est le suivant :

DEPENSES TTC	Montant TTC	%	RECETTES	Montant	%
Travaux	146 000 €	100	Subvention CD21	70 000 €	48
			Fonds propres (PRC)	76 000 €	52
TOTAL	146 000 €	100	TOTAL	146 000 €	100

Les travaux pourront être réalisés en 2024.

Le Bureau,

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

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- d'émettre un avis favorable au plan de financement prévisionnel des travaux dans les bâtiments A et B de l'EHPAD « Le Val de Saône », tels que présentés 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 cette opération.

4.9 SEMUR-EN-AUXOIS, 9 à 13 avenue de Ciney : projet de requalification d'un ensemble immobilier

L'ensemble immobilier composé de 3 bâtiments, sis 9 à 13 avenue de Ciney à SEMUR-EN-AUXOIS va faire l'objet d'une étude de requalification.

Ce patrimoine a été mis en service en 1967. Il est composé de 48 logements :

Adresse	Nombre de logements	Nombre de logements occupés au 31/12/2023	Type de construction
9 avenue de Ciney	14	11	Logements collectifs (n° 98 à 110)
11 avenue de Ciney	16	11	Logements collectifs (n° 111 à 125)
13 avenue de Ciney	18	14	Logements collectifs (n°127 à 144)

En 2010, une première phase de transformation de cet ensemble immobilier a été menée au niveau de l'entrée 9 de ce bâtiment.

Orvitis a équipé en mobilier et en électroménager, 14 logements destinés à de la colocation pour des étudiants, apprentis ou jeunes actifs de moins de 30 ans.

Cette expérimentation a permis de répondre aux besoins de logements des étudiants de l'IFSI, et des apprentis des Ateliers d'Armançon.

Le Centre Hospitalier de SEMUR-EN-AUXOIS a pris attache avec Orvitis pour évoquer sa recherche de logements destinés à faciliter l'accueil des internes et externes dans la Ville.

Fort de l'expérience menée sur le 9 avenue de Ciney, Orvitis souhaite poursuivre la transformation de cet ensemble immobilier, en dédiant une nouvelle entrée à l'hébergement des internes et externes du Centre Hospitalier, suite à sa demande.

Il est proposé de lancer les études de faisabilité, afin d'estimer le coût prévisionnel de l'opération de requalification de l'ensemble immobilier, avec la transformation des 16 logements sis 11 avenue de Ciney.

En outre, il convient de fixer la date de cessation de la relocation desdits logements, à compter du 15 février 2024.

La procédure de relogement des locataires pourra être engagée dès 2024.

Les travaux de requalification pourraient démarrer dès 2025.

Le Bureau,

- Vu la Loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement
- Vu la Loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale
- Vu la Loi 2009-323 du 25 mars 2009 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 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 :

- de lancer les études de faisabilité pour la transformation de l'entrée n°11 de l'ensemble immobilier situé 9 à 13 avenue de Ciney à SEMUR-EN-AUXOIS,
- de mettre en œuvre la seconde phase de travaux du projet énoncée ci-avant,
- de fixer la date de fin de relocation des logements de l'entrée n°11 de l'immeuble, à compter du 15 février 2024,
- d'autoriser M. le Directeur Général à :
 - solliciter l'ensemble des financements (emprunts et subventions) auprès des collectivités et des partenaires publics comme privés,
 - signer les marchés d'études, qui seront attribués dans le cadre de l'opération,
 - signer tous documents afférents à cette opération.

5. INFORMATIONS AU BUREAU

5.1 Situation de la vacance habitation au 31 décembre 2023

Objectif taux de vacance financière globale (Hors démolition)

4,80 %

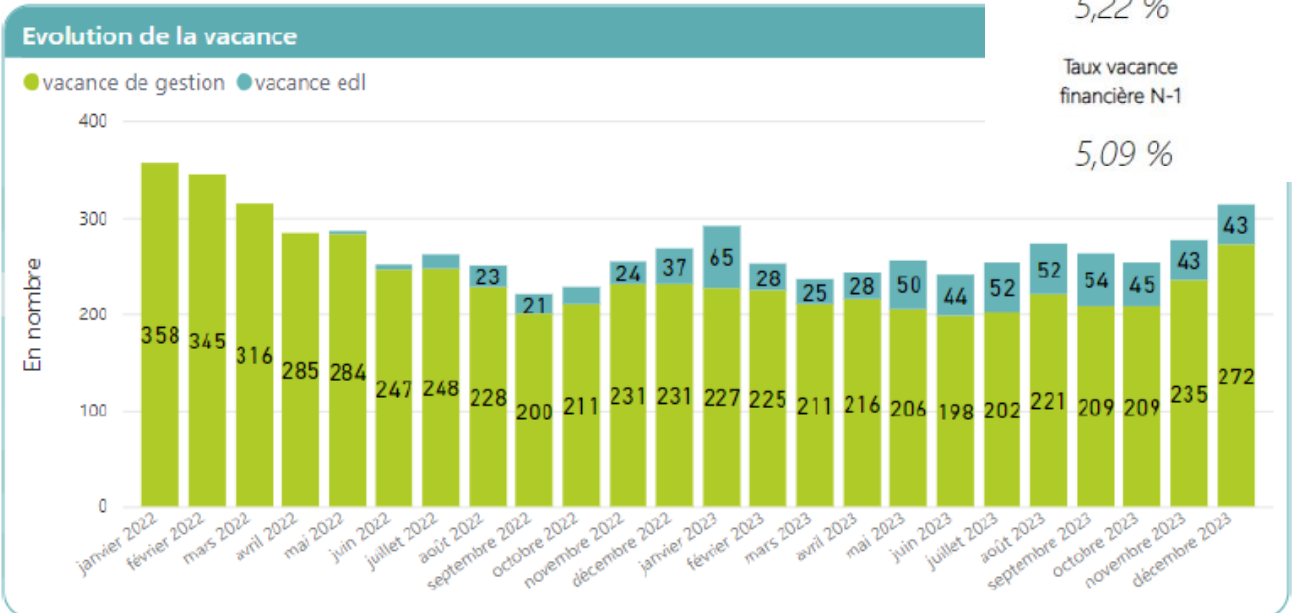
Taux vacance financière N

5,22 %

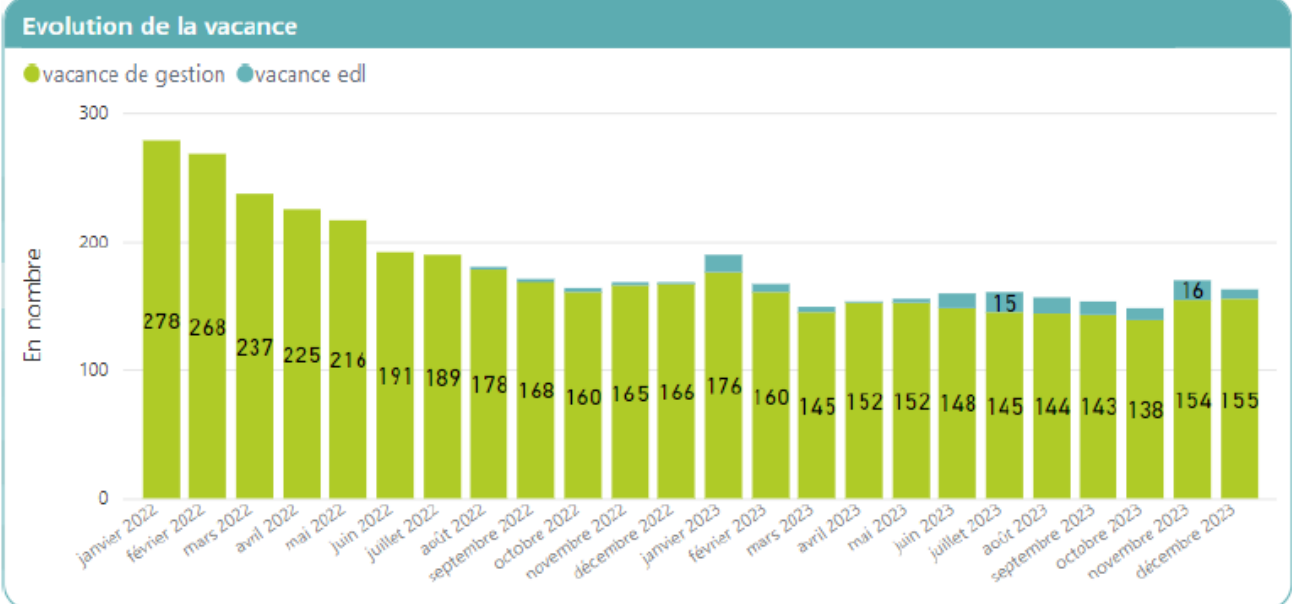
Taux vacance financière N-1

5,09 %

Durée de la vacance de plus d'un mois



Durée de la vacance de plus de trois mois



Vacance de gestion des principales communes :

HABITATION 2023 12

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

	Vac gest° +1 mois	Vac gest° +3 mois	Nb Logts	% vac gest ° + 3 mois
<u>Agence Est Côte-d'Or</u>				
AUXONNE	9	1	439	0,2%
<u>Agence Haute Côte-d'Or</u>				
CHATILLON SUR SEINE	16	7	562	1,2%
MONTBARD	38	25	743	3,4%
SAULIEU	23	18	234	7,7%
SEMUR EN AUXOIS	58	49	725	6,8%
VENAREY LES LAUMES	21	10	368	2,7%
<u>Agence Sud Côte-d'Or</u>				
ARNAY LE DUC	12	9	147	6,1%
BEAUNE	8	3	1 269	0,2%
<u>Agence Urbaine</u>				
CHENOVE	23	10	1 274	0,8%
DIJON	20	4	1 567	0,3%

5.2 Taux de recouvrement au 1^{er} décembre 2023

Recouvrement

Taux de recouvrement des échéances de janvier à novembre 2023 :

<u>Nature : Habitation</u>	Au 03/01/2023	N-1 à date
Prise en charge :	61 570 532 €	59 148 749 €
Reste à recouvrer :	1 943 077 €	1 803 617 €
Taux de recouvrement avec APL	96,84%	96,95%
Taux de recouvrement sans APL	96,19%	96,28%



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 03/01/2023	Taux de recouvrement avec APL	96,29%	96,77%	96,75%	97,40%
	Taux de recouvrement sans APL	95,37%	96,06%	96,16%	96,94%

Taux de recouvrement des échéances 2022 et 2021 :

Nature : Habitation
Au 03/01/2023

Taux de recouvrement avec APL des échéances 2022 :	98,48%	L'année dernière, à date, le recouvrement N-1 était de 98,65%, soit un écart de - 0,17 point
Taux de recouvrement avec APL des échéances 2021 :	99,04%	L'année dernière, à date, le recouvrement N-2 était de 98,95%, soit un écart de + 0,09 point

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

- Une hausse des loyers de 3,5 % en 2023 représentant à fin novembre 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 96,95 %, à ce stade et avec le montant de prise en charge de 2023, nous aurions un supplément de recouvrement de 74 000 €

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 15h30.

Le Président
François-Xavier DUGOURD

Le Secrétaire de séance
Joël ABBEY