



Extraits des délibérations Bureau

Réunion du 18 mars 2024



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

Sommaire

1.	APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE LA SEANCE DU 1 ^{ER} FEVRIER 2024.....	3
2.	FINANCES ET COMPTABILITE.....	4
2.1	SOUSCRIPTION D'UN PRET CONTRACTE AUPRES DU CREDIT AGRICOLE POUR LE FINANCEMENT DE L'ACQUISITION D'UN BATIMENT ADMINISTRATIF SITUE A DIJON AU 15 BOULEVARD VOLTAIRE.....	4
3.	GESTION LOCATIVE ET PATRIMONIALE DES HABITATIONS.....	5
3.1	CONVENTION DE GESTION EN FLUX DES RESERVATIONS DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX EN DROIT UNIQUE AVEC ACTION LOGEMENT SERVICES.....	5
3.2	AVENANT N°1 A LA CONVENTION DE LOCATION SIGNEE AVEC L'ASSOCIATION LES PEP CBFC : RESERVATION DE 5 LOGEMENTS D'OBSERVATION.....	7
3.3	AVENANT N°5 A LA CONVENTION DE PARTENARIAT AVEC L'ACODEGE : RESERVATION DE 2 LOGEMENTS D'OBSERVATION SUPPLEMENTAIRES.....	9
3.4	COMPAGNIES DE GENDARMERIES : BESOINS EN LOGEMENTS HORS CASERNES.....	11
3.5	CHATILLON-SUR-SEINE : LOCATION AU PROFIT DU CENTRE HOSPITALIER DE LA HAUTE COTE-D'OR.....	12
3.6	MONTBARD : CHANTIER EDUCATIF « JEUNES EN RUPTURE ».....	13
3.7	VIELVERGE, 33 RUE D'AUXONNE : VENTE D'UN PAVILLON LOCATIF DE TYPE IV.....	14
3.8	VITTEAUX 18 RUE DE LA CHAPELLE SAINT-ANNE : VENTE D'UN PAVILLON LOCATIF DE TYPE IV.....	15
3.9	TALANT, 65 BOULEVARD DE TROYES : COMMERCIALISATION ET SIGNATURE DES CONTRATS RELATIFS A LA VENTE EN LOCATION-ACCESSION DE 4 LOGEMENTS COLLECTIFS.....	16
4.	OPERATIONS FONCIERES ET PATRIMONIALES.....	18
4.1	VAROIS ET CHAIGNOT, ZAC « LES RIVES DU SAUVIGNY » :RETROCESSION A LA COMMUNE DES ESPACES ET EQUIPEMENTS COLLECTIFS.....	18
4.3	FONTAINE-LES-DIJON, 1 RUE DES CREOTS : ACQUISITION DE L'USUFRUIT LOCATIF SOCIAL DE 33 LOGEMENTS ET DE 20 PLACES DE STATIONNEMENT.....	24
4.4	FONTAINE-LES-DIJON, 45 RUE DE DIJON : CONSTRUCTION DE 20 LOGEMENTS LOCATIFS - DEFINITION DU PROGRAMME ET LANCEMENT DE L'APPEL A LA CONCURRENCE.....	27
4.5	CLENAY LOTISSEMENT « LES LOUVIERES » : ACQUISITION EN VEFA DE 4 LOGEMENTS ET 6 PLACES DE STATIONNEMENT.....	29
4.6	AUXONNE RUE DU COLONEL DENFERT : CONSTRUCTION DE PAVILLONS DESTINES A DE LA LOCATION - DEFINITION DU PROGRAMME ET LANCEMENT DE L'APPEL A CONCURRENCE.....	31
4.7	SAINT-JEAN-DE-LOSNE, ALLEE DES BASTIONS DU WAUXHALL : CONSTRUCTION DE PAVILLONS DESTINES A DE LA LOCATION - DEFINITION DU PROGRAMME ET LANCEMENT DE L'APPEL A CONCURRENCE.....	32
4.8	MAISON DE SANTE DE SAINT-JEAN-DE-LOSNE : MANDAT DE GESTION DES EQUIPEMENTS TECHNIQUES ET CONTRAT DE REFACTURATION DE CHARGES.....	33
4.9	CHENOVE, EHPAD GEORGE SAND : TRAVAUX D'AMELIORATION DU MONTE-CHARGES ET REMPLACEMENT DE L'ESCALIER DE SECOURS.....	34
4.10	RUFFEY-LES-BEAUNE, « LE CLOS DE LA LAUVE » : ABANDON DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT.....	35
5.	INFORMATIONS AU BUREAU.....	36
5.1	SITUATION DE LA VACANCE HABITATION AU 29 FEVRIER 2024.....	36
5.2	TAUX DE RECOUVREMENT AU 04 MARS 2024.....	38

Date de la convocation :
20 février 2024

Nombre de membres :
en exercice : 7
présents : 4
votants : 6

Secrétaire de séance :
Joël ABBEY

L'an deux mille vingt-quatre, le 18 mars, à 11h00, 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, Catherine SADON

Excusés et représentés :
Laurent DAMIZET (pouvoir à F-X DUGOURD) ; Catherine LOUIS (pouvoir à M. ABBEY)

Excusés :
Fabian RUINET
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

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

Le Président ouvre la séance à 11h00, et présente les excuses de :

- M. Laurent DAMIZET, qui lui a donné pouvoir ;
- Mme Catherine LOUIS (pouvoir à M. ABBEY) ;
- M. Fabian RUINET ;
- M. Bruno NOUVEAU, Chef du Service Habitat et Construction, DDT 21.

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 1^{ER} FEVRIER 2024

Le Président propose de formuler des observations sur le procès-verbal de la séance du 1^{er} février 2024.

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 du Crédit Agricole pour le financement de l'acquisition d'un bâtiment administratif situé à DIJON au 15 boulevard Voltaire

Pour le financement de cette opération, il est proposé de réaliser auprès du Crédit Agricole un emprunt d'un montant de 1 300 000 €, destiné à l'acquisition d'un bâtiment administratif situé à DIJON, au 15 boulevard Voltaire, dont les caractéristiques sont les suivantes :

Montant emprunté :	1 300 000 €
Durée du prêt :	10 ans
Taux d'intérêt fixe annuel :	3.50 %
Base de calcul :	30/360
Périodicité des échéances :	annuelle
Mode d'amortissement :	échéances constantes
Frais de dossier :	0.05%, soit 650 €
Garantie :	sans garantie

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 du Crédit Agricole 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 Convention de gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux en droit unique avec Action Logement Services

Conformément aux dispositions de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, l'aménagement et du numérique, dite Loi ELAN, la gestion en flux des contingents de logements réservés en contrepartie des financements apportés par les réservataires aux bailleurs est généralisée.

Par délibération du 13 juillet 2023, le Bureau d'Orvitis a validé la conversion des Droits de Suite d'Action Logement Services (ALS) en Droits Uniques. Ainsi, le volume de Droits Uniques s'élève à 1974 pour Orvitis.

La convention de réservation en flux a pour objet d'encadrer et de fixer les modalités pratiques de gestion des réservations, d'une part, et, de déterminer le volume annuel de Droits Uniques pour l'année 2024, d'autre part.

Les réservations portent sur un flux annuel exprimé en nombre d'attribution suivie d'entrée dans les lieux dans le patrimoine locatif social d'Orvitis, après déduction des logements soustraits du calcul du flux annuel mentionnés au 5^{ème} alinéa du I de l'article R. 441-5 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), listés ci-dessous :

- les logements nécessaires, pour une année donnée, aux mutations de locataires au sein du parc social de l'organisme bailleur,
- les relogements de personnes dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine et ou de renouvellement urbain au sens de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine,
- les relogements de personnes dans le cadre d'une opération de requalification de copropriétés dégradées mentionnée aux articles L. 741-1 et L. 741-2 ou en application des articles L. 521-3-1 à L. 521-3-3 du CCH,
- ou dans le cadre d'une opération de vente de logements locatifs sociaux dans les conditions des articles L. 443-7 et suivants du CCH,
- les relogements en cas d'interdiction d'habiter dans les bâtiments insalubres (art. L. 521-3-1 à L. 521-3-3 du CCH).

Pour Action Logement Services, l'objectif annuel 2024 est calculé selon la formule ci-dessous :

Nombre de logements attribué suivis d'entrées dans les lieux au bénéfice des demandeurs relevant du périmètre du réservataire ALS (année 2021 + année 2022 + 6 premiers mois 2023) / 2,5 dernières années

$$\text{soit } 179 + 184 + 136 / 2,5 = 200$$

Deux modes de gestion sont retenus :

- le flux direct (désignation des candidats par Action Logement Services),
- le flux dérogatoire (désignation des candidats par Orvitis) qui ne pourra dépasser 45% du volume total, soit 90 attributions suivies d'entrées dans les lieux maximum.

La convention de gestion en flux d'ALS s'applique sur l'ensemble du patrimoine d'Orvitis. Elle prendra effet rétroactivement le 1^{er} janvier 2024 pour se terminer le 31 décembre 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 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté
- Vu la Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique
- Vu la Loi n°2022-217 du 21 février 2022, dite Loi 3DS
- 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 L 313-3 et L 313-26 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu les articles L 441-1 et L 444-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article R 441-5 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu la délibération du Bureau du 13 juillet 2023 portant sur la convention d'inventaire et de conversion du contingent de logements réservés d'Action Logement Services

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité, d'autoriser sous les conditions énoncées ci-dessus, M. le Directeur Général, à signer la convention de gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux en droit unique avec Action Logement Services.

3.2 Avenant n°1 à la convention de location signée avec l'association Les PEP CBFC : réservation de 5 logements d'observation

L'association Les PEP CBFC intervient dans les domaines de la petite enfance, de l'enfance, de l'éducation, des loisirs, du social, du médico-social et du sanitaire, en Bourgogne-Franche-Comté.

Le dispositif social des PEP CBFC œuvre dans le champ de la protection de l'enfance. Avec 190 places et 170 salariés, il accompagne des mineurs de 0 à 18 ans confiés par l'Aide Sociale à l'Enfance, dans tous les axes de la vie quotidienne. Il est structuré en 3 modalités d'accueil :

- un service d'accueil familial,
- un service de placement à domicile (le Sapsad)
- une MECS (Maison d'Enfants à Caractère Sociale) avec plusieurs entités géographiques: DIJON, FLEUREY-SUR-OUICHE ET BEAUNE.

Par délibération en date du 12 juillet 2019, le Bureau a accepté la mise à disposition de trois à quatre logements de type 3 ou 4 dans le patrimoine situé à BEAUNE, afin d'accueillir des jeunes de 16 à 18 ans provenant de la MECS de Beaune.

Un seul et même Contrat d'Objectifs et de Moyens, signé avec le département, fixe les orientations et les objectifs à atteindre pour la période donnée, soit actuellement 2022-2025. Parmi ces orientations, l'accompagnement à l'autonomie des jeunes pour préparer leur sortie du dispositif de protection de l'enfance dans les meilleures conditions, et favoriser la réussite de leur insertion sociale et professionnelle.

Ainsi, l'association des PEP CBFC sollicite Orvitis pour l'attribution de 5 logements de type 3 et de type 4 afin :

- d'accueillir 9 mineurs, de 16 à 18 ans, confiés au titre de l'Aide Sociale à l'Enfance, en capacité de s'inscrire dans un parcours d'accompagnement à l'autonomie, dans des dispositifs de colocation ;
- de les accompagner au travers de tous les axes de la vie: santé, éducation, projet scolaire et professionnel, accès à la culture et à la citoyenneté, en favorisant leur rôle d'acteur et leur autodétermination ;
- de les aider à préparer leur avenir et à se projeter en s'appuyant sur le droit commun.

Les jeunes accueillis dans les appartements sont tous inscrits dans un projet scolaire ou professionnel. Leur encadrement se fera 24h/24h et 7 jours / 7, par l'intermédiaire de 5 à 6 personnels éducatifs, une maîtresse de maison, des surveillants de nuit, un chef de service. Une astreinte de cadre les nuits, week-ends et jours fériés sera effective.

Il est envisagé de leur proposer cinq logements situés dans une même résidence afin de faciliter l'encadrement des jeunes mineurs. La résidence identifiée se situe au 21B avenue de Langres à DIJON.

Un projet d'inclusion des jeunes au sein de cette résidence sera porté par l'association afin de communiquer auprès des locataires et veiller au bien vivre ensemble.

Le Bureau,

- Vu la Loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement
- Vu la Loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement
- Vu la Loi 2009-323 du 25 mars 2009 portant sur la Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion
- Vu la Loi 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté
- Vu la Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique
- Vu le plan quinquennal pour le logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme 2018-2022,
- 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 L442.8.1 à L442.8.3 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu la délibération du Bureau en date du 12 juillet 2019

- Vu la demande de l'association Les PEP CBFC en date de janvier 2024 pour l'attribution de logements sur la commune de Dijon, destiné à être sous-loués par des jeunes mineurs

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- d'établir un avenant à la convention de location, pour cinq logements d'observation de type 3 à 4 situés dans le patrimoine d'Orvitis à DIJON, au nom de l'association Les PEP CBFC, afin de permettre la sous-location à des jeunes de 16 à 18 ans relevant de la protection de l'enfance ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à signer l'avenant à la convention de partenariat établie en ce sens.

3.3 Avenant n°5 à la convention de partenariat avec l'Acodège : réservation de 2 logements d'observation supplémentaires

Par délibérations du Conseil d'Administration et du Bureau des 21 décembre 2015, 24 mars 2016, 22 novembre 2016 et du 29 avril 2019, Orvitis a accepté de mettre à disposition de l'Acodège :

- 10 logements d'observation de type 1 situés dans les programmes neufs d'habitations, au 16-22 rue Lamartine à CHENOVE et 4-6 rue Christian Marillet à PERRIGNY-LES-DIJON, destinés à l'accueil de personnes âgées de 18 à 60 ans, présentant un handicap mental avec ou sans troubles associés, en situation de travail, salariés en entreprises spécialisées ;
- 4 logements d'observation de type 1 ou de type 2, du patrimoine d'Orvitis situé dans le programme Atout'Age de la Commune de SAINT-APOLLINAIRE, destinés à des jeunes âgés de 16 à 19 ans ;
- 3 logements d'observation de type 1 ou de type 2 destinés à l'hébergement de jeunes majeurs issus du dispositif Accueil Mineurs Majeurs Isolés et/ou Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale

Suite à ces délibérations, une convention et quatre avenants ont été signés, ce qui porte à 17 le nombre de logements réservés à l'Acodège.

L'Acodège, à la suite de la présentation de son projet de création d'un service d'Intermédiation Locative (IML) à destination des bénéficiaires du Service d'Accompagnement à la Vie Sociale (SAVS), a obtenu de la part de l'Etat l'autorisation pour la création de 10 places, soit au maximum un besoin de 10 logements.

En janvier 2024, l'Acodège a donc sollicité Orvitis pour la mise à disposition de logements supplémentaires destinés à l'accueil de personnes présentant une déficience intellectuelle légère avec ou sans troubles, accompagnés dans le cadre de leur SAVS.

Le projet étant encore à l'échelle expérimentale, Orvitis propose, dans un premier temps, la mise à disposition de deux logements.

L'accompagnement des personnes sera effectué par le service SAVS, à raison d'au moins une visite à domicile tous les 15 jours. Un éducateur spécialisé sera chargé de cet accompagnement et la coordination sera menée par la responsable du service SAVS.

Les personnes accompagnées bénéficient d'une mesure de protection (curatelle ou tutelle).

Les contrats de location seront établis au nom de l'Acodège. La durée du bail est d'une année. Des examens tripartite (Orvitis / Acodège / le sous-locataire) des situations seront réalisés. Au bout de 6 mois, la possibilité du glissement de bail sera étudiée. Si le sous-locataire ne répond pas aux conditions d'Orvitis (paiement du loyer et des charges, entretien et occupation du logement, adéquation du logement avec les ressources), l'Acodège sollicitera une prorogation de la mesure IML ou devra trouver une autre solution d'hébergement ou de logement. La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements étudiera le dossier et restera souveraine de la décision.

Le Bureau,

- Vu la Loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement
- Vu la Loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement
- Vu la Loi 2009-323 du 25 mars 2009 portant sur la Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion
- Vu la Loi 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté
- Vu la Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique
- Vu l'article L 421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu les articles L442.8.1 à L442.8.4 du Code de la Construction et de l'Habitation relatifs à la location de logements à des associations déclarées ayant pour objet de les sous-louer, à titre temporaire, à des personnes en difficultés et d'exercer des actions nécessaires à leur réinsertion,
- Vu les délibérations du Conseil d'Administration et du Bureau des 21 décembre 2015, 24 mars 2016, 22 novembre 2016 et du 29 avril 2019

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- d'autoriser la location de deux logements d'observation, situés dans le patrimoine d'Orvitis, sur les communes de Dijon Métropole hors quartiers politique de la ville, destinés aux bénéficiaires du SAVS de l'Acodège ;
- d'autoriser M. le Directeur Général, à signer l'avenant n°5 à la convention de location établie en ce sens.

3.4 Compagnies de gendarmeries : besoins en logements hors casernes

Dans un contexte de montée en effectifs des forces de gendarmerie sur le territoire et face à un manque de logements disponibles dans ses infrastructures actuelles, le Général de division Sylvain LANIEL, Commandant la Région de gendarmerie de Bourgogne Franche-Comté et le groupement de gendarmerie de Côte-d'Or, a sollicité Orvitis afin de pouvoir prendre à bail des logements hors casernes pour loger les militaires.

Une demande de dérogation préfectorale a été adressée par Orvitis le 11 mars 2024 pour solliciter le changement d'usage de logements situés à proximité des brigades de gendarmerie de MONTBARD, CHATILLON-SUR-SEINE, SEMUR-EN-AUXOIS, VENAREY-LES LAUMES, SAULIEU, PRECY-SOUS-THIL, VITTEAUX.

Ces hébergements au profit de militaires dans ces logements situés hors caserne, à proximité des brigades et en zone détendue, répondraient à l'intérêt général et constitueraient une dérogation pour motif d'utilité publique.

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 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 L 443-15-1-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu le courrier du Général de division Sylvain LANIEL en date du 28 mars 2023
- Vu la demande de changement d'usage adressée à l'Etat le 11 mars 2024

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- d'autoriser Orvitis à louer au Ministère de l'Intérieur des logements dans les villes listées ci-avant, afin d'héberger des militaires dans le cadre de leurs missions ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à signer les baux qui seront consentis au Ministère de l'Intérieur.

3.5 CHATILLON-SUR-SEINE : location au profit du Centre Hospitalier de la Haute Côte-d'Or

Face à une problématique croissante de difficulté de recrutement médical, le Centre Hospitalier de la Haute Côte-d'Or cherche à améliorer ses conditions d'accueil des étudiants qui choisissent cet établissement. A ce titre, le Centre Hospitalier a sollicité Orvitis afin de pouvoir prendre à bail un logement pour loger alternativement ses internes et externes.

Une demande de dérogation préfectorale a été adressée par Orvitis le 11 mars 2024 pour le changement d'usage d'un logement situé à CHATILLON-SUR-SEINE, rue Claude Debussy, à proximité directe de l'hôpital.

Cet hébergement au profit des internes et externes dans ce logement permettra au Centre Hospitalier de rester une destination attractive pour ces jeunes étudiants, et d'attirer sur son site de futurs professionnels de santé.

En outre, cela répondrait à l'intérêt général et constituerait une dérogation pour motif d'utilité publique.

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 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 L 443-15-1-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu le courrier du Directeur des Achats, Logistiques et Services Techniques du Centre Hospitalier de la Haute Côte-d'Or en date du 7 mars 2024
- Vu la demande de changement d'usage adressée à l'Etat le 11 mars 2024

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- d'autoriser Orvitis à louer au Centre Hospitalier de la Haute Côte-d'Or un logement situé à CHATILLON-SUR-SEINE, rue Claude Debussy, afin d'y héberger alternativement des internes et externes ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à signer le bail qui sera consenti au Centre Hospitalier de la Haute Côte-d'Or.

3.6 MONTBARD : chantier éducatif « jeunes en rupture »

Orvitis est partenaire de l'appel à projets « Contrat engagement jeune - Jeunes en rupture », CEJ-JR, lancé en 2022 par la DREETS.

Ce dispositif a pour objet d'ouvrir un droit à l'accompagnement de jeunes en difficultés et confrontés à un risque d'exclusion professionnelle.

Ces jeunes, âgés de 16 à 25 ans, recherchent d'abord un accompagnateur en capacité de mener des actions, afin de leur redonner accès aux biens essentiels, au logement ou aux soins, et répondre à leurs besoins à court terme.

A l'échelle du département de la Côte-d'Or, la mise en œuvre du CEJ-JR est portée par l'Association ACODEGE dans l'agglomération Dijonnaise et par l'Association ADEFO dans le territoire de la Haute Côte-d'Or.

Orvitis s'est inscrit dans cette démarche en tant que bailleur social, en capacité de répondre aux besoins des partenaires sur le territoire, dans le cadre de cet appel à projets.

En lien avec l'association ADEFO, un projet de chantier éducatif a été élaboré en Haute Côte-d'Or, dont l'objectif est de :

- remotiver un groupe de jeunes en rupture (5 à 6 personnes) ;
- leur redonner la base des codes sociaux et professionnels ;
- les inscrire dans une dynamique de travail (rapport au temps, à la règle, au droit).

Ce projet est envisagé à MONTBARD, dans le cadre d'un chantier de remise en peinture des parties communes situées dans des immeubles du patrimoine d'Orvitis (rez-de-chaussée).

Le chantier se déroulera sur une semaine, au mois de mai 2024, et comportera des séances de travaux pratiques le matin, et une approche éducative l'après-midi.

L'encadrement des jeunes est assuré par des éducateurs spécialisés. Les équipements de protection individuelle (EPI) seront fournis par l'association ADEFO.

Orvitis prendra en charge l'achat de peinture et de matériels nécessaires à la mise en œuvre du chantier. Le montant de sa participation financière s'élèvera à 400€ environ.

Le Bureau,

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

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- d'émettre un avis favorable à la poursuite du partenariat avec l'association ADEFO, dans le cadre de l'appel à projets « Contrat engagement jeune - Jeunes en rupture » ;
- d'autoriser la participation financière d'Orvitis pour l'achat de peinture et de matériels nécessaires à la mise en œuvre du chantier, qui est fixée à 400 € environ.

3.7 VIELVERGE, 33 rue d'Auxonne : vente d'un pavillon locatif de type IV

Orvitis envisage de procéder à la vente d'un pavillon de type IV, vacant, situé à VIELVERGE, au 33 rue d'Auxonne.

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°2	
Le logement	Type IV de 65 m ²
Année de mise en service	1962
Type de construction	Pavillon comprenant entrée, cuisine, séjour-salon, WC A l'étage : deux chambres, salle de bains Garage, cave en sous-sol Jardin privatif
Travaux déjà réalisés	2017 : isolation des combles/garage
Terrain	Parcelle cadastrée ZH n°229 d'une surface de 574 m ² environ
Statut du logement	Vacant
Prix de vente proposé	90 000€
Avis de la Commune sur le prix de vente	Avis défavorable
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 VIELVERGE en date du 19 janvier 2024
- 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 VIELVERGE, au 33 rue d'Auxonne, sur la parcelle cadastrée ZH n°229, d'une surface de 574 m² environ ;
- 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.



3.8 VITTEAUX 18 rue de la Chapelle Saint-Anne : vente d'un pavillon locatif de type IV

Orvitis envisage de procéder à la vente d'un pavillon de type IV, situé à VITTEAUX au 18 rue de la Chapelle Saint-Anne.

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°5	
Le logement	Type IV de 82 m ²
Année de mise en service	23/10/2008
Type de construction	Pavillon comprenant entrée avec cellier, cuisine, un placard, séjour-salon, WC A l'étage : trois chambres dont une avec balcon, salle de bains. Garage, jardin privatif
Travaux déjà réalisés	RAS
Terrain	Parcelle cadastrée ZI n°223 d'une surface de 369 m ² environ
Statut du logement	Occupé
Prix de vente proposé	83 500€
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 Commune de VITTEAUX en date du 30 janvier 2024
- 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 situé à VITTEAUX, au 18 rue de la Chapelle Saint-Anne, sur la parcelle cadastrée ZI n°223, d'une surface de 369 m² environ ;
- de valider le prix de vente à 83 500€ ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à signer les compromis et acte de vente, ainsi que toutes pièces relatives à cette affaire.



3.9 TALANT, 65 boulevard de Troyes : commercialisation et signature des contrats relatifs à la vente en location-accession de 4 logements collectifs

Par délibération en date du 27 octobre 2022, le Conseil d'administration d'Orvitis a autorisé l'acquisition en VEFA (Vente en l'Etat de Futur d'Achèvement) de 4 logements avec garage, dans un programme immobilier situé à TALANT, au 65 boulevard de Troyes.

Ces 4 logements (1 logement de type 2 et 3 logements de type 3) seront destinés à la vente en PSLA (Prêt Social Location Accession).

La livraison prévisionnelle de ceux-ci est attendue fin 2024.

Les transferts de propriété de ces appartements résulteront 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/lot	Typologie	Surface habitable en m ²	Prix proposé
1-6	T2	48,16	155 000€
2-101	T3	69,24	195 000€
3-102	T3	76,63	210 000€
4-103	T3	72,36	199 000€

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 la délibération du Conseil d'Administration en date du 27 octobre 2022 autorisant l'acquisition de ces logements

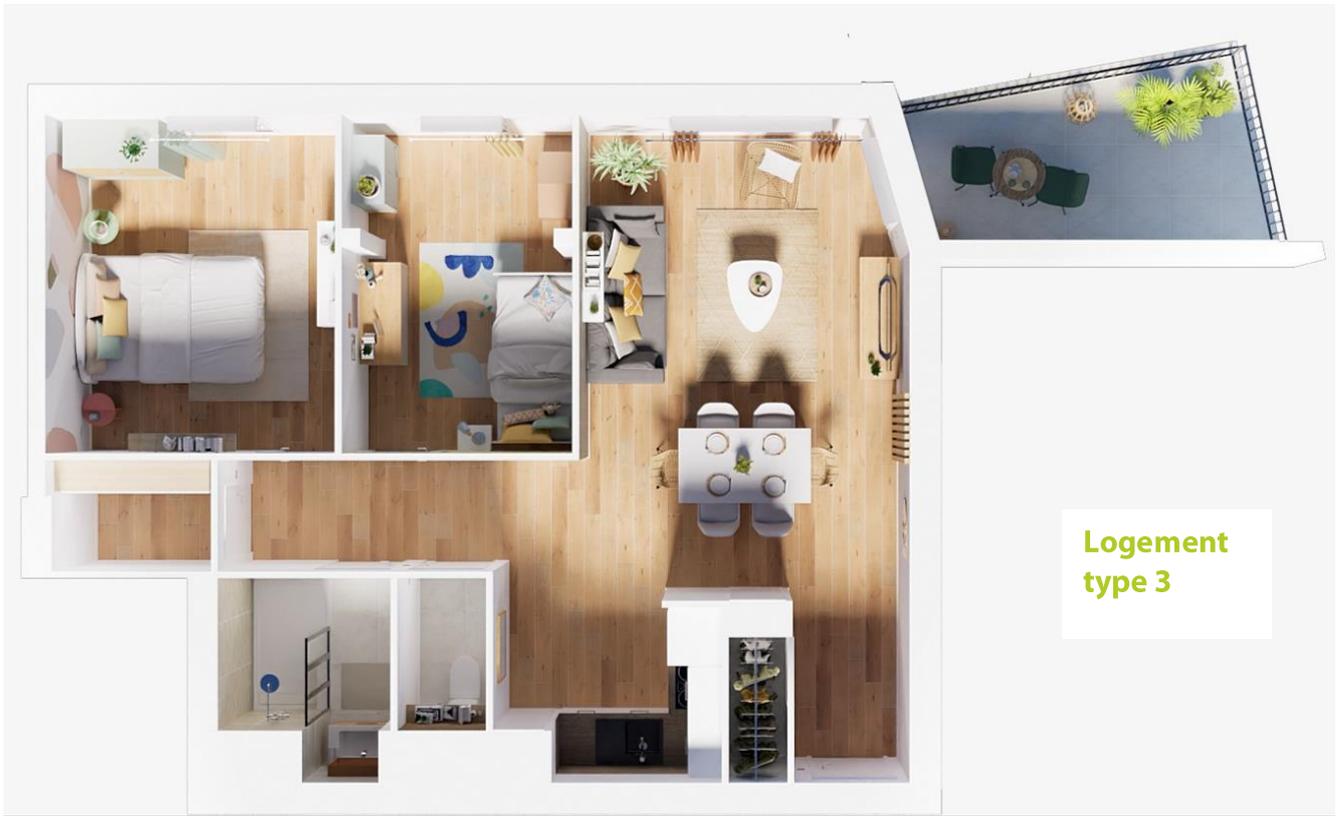
après en avoir délibéré, décide à l'unanimité, d'autoriser :

- la vente en PSLA des 4 logements situés 65 boulevard de Troyes à TALANT, aux prix indiqués dans la grille ci-dessus ;
- 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.

Logement
type 2



Logement
type 3



4. OPERATIONS FONCIERES ET PATRIMONIALES

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

Par délibération du 1^{er} février 2024, le Bureau a émis 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-dessous énoncées, d'une surface totale de 12 568 m² :

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

Etant ici précisé qu'en 2021, au terme des travaux des tranches 1, 2 et 3, les parcelles section AD n° 183, 209, 210, 211 et 218 n'avaient pas été rétrocédées à la Commune. Aussi, il convient d'effectuer le transfert de ces parcelles dans le domaine communal, à savoir :

Référence cadastrale	Surface en m ²
AD 183	540
AD 209	226
AD 210	512
AD 211	361
AD 218	1 008
TOTAL	2 647

Il est à noter qu'à la suite d'une erreur matérielle, la parcelle cadastrée section AD n° 218 vient en lieu et place des parcelles cadastrées section AD n° 221 et 223.

Ainsi, l'emprise foncière rétrocédée concerne une surface totale de 14 203 m².

Il est rappelé que 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
- Vu la délibération du Bureau du 1^{er} février 2024

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 », ainsi que des tranches 1, 2 et 3, moyennant le prix d'un euro, portant sur les parcelles ci-dessus énoncées, d'une surface totale de 14 203 m² ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à signer l'acte à intervenir, ainsi que tous documents relatifs à cette affaire.



VAROIS-ET-CHAIGNOT

Rétrocession de voirie Z.A.C " Les Rives du Sauvigny "

Tranches de travaux 1 à 3 de l'îlot Le Champ au Coq

Plan dressé en vue d'être annexé à la délibération
de transfert des voies et équipements communs
en date du

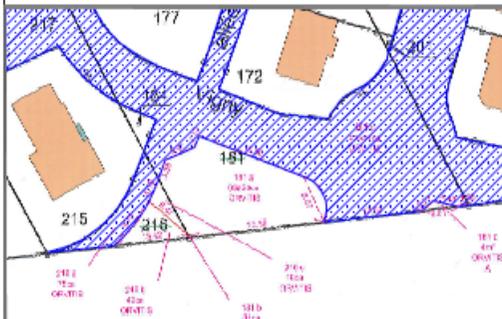


LEGENDE :

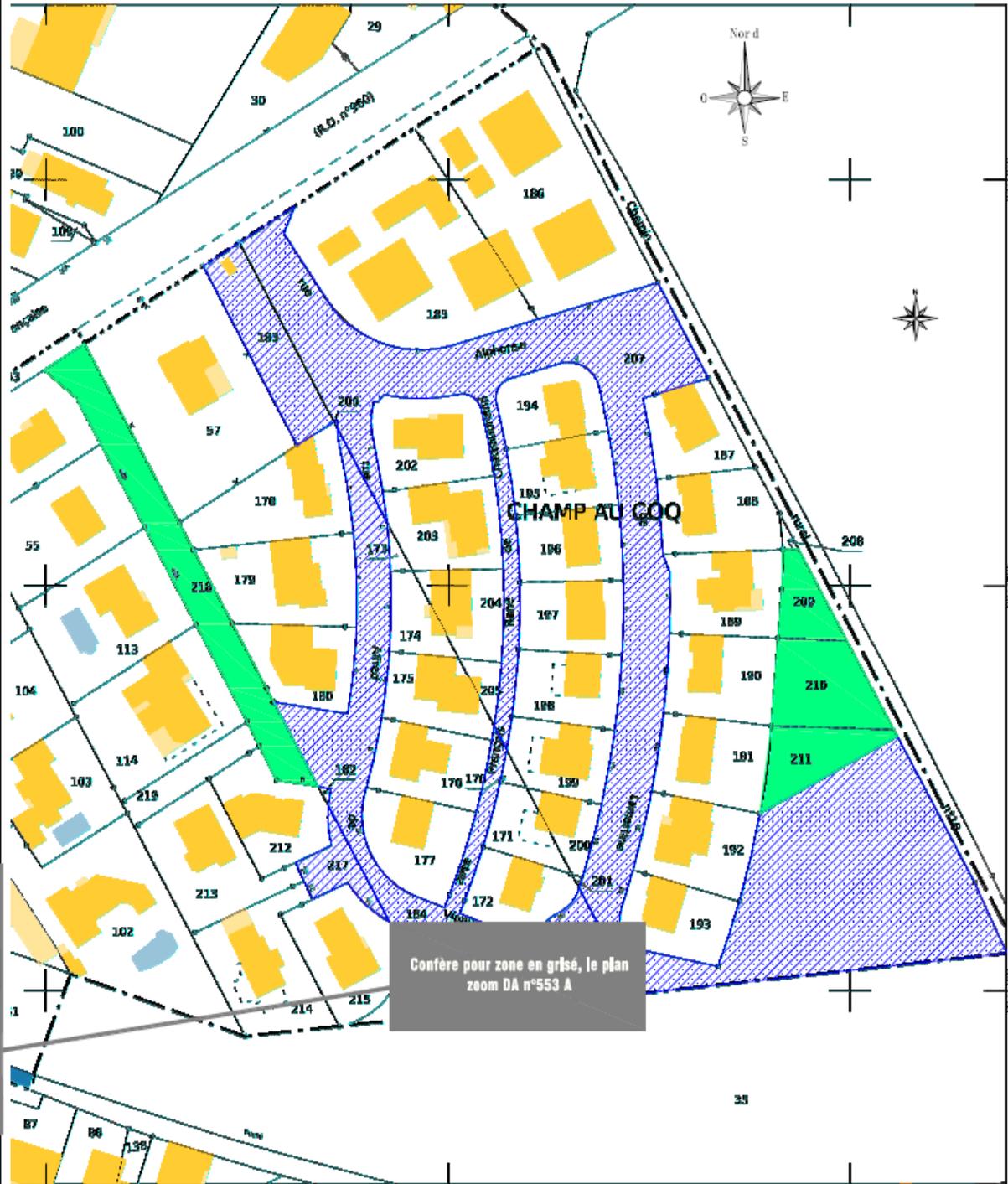
-  Transfert dans domaine public communal
-  Transfert dans domaine privé communal

Plans sans échelle

Indice C - Mai 2021



Zoom suite DA 553 A



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

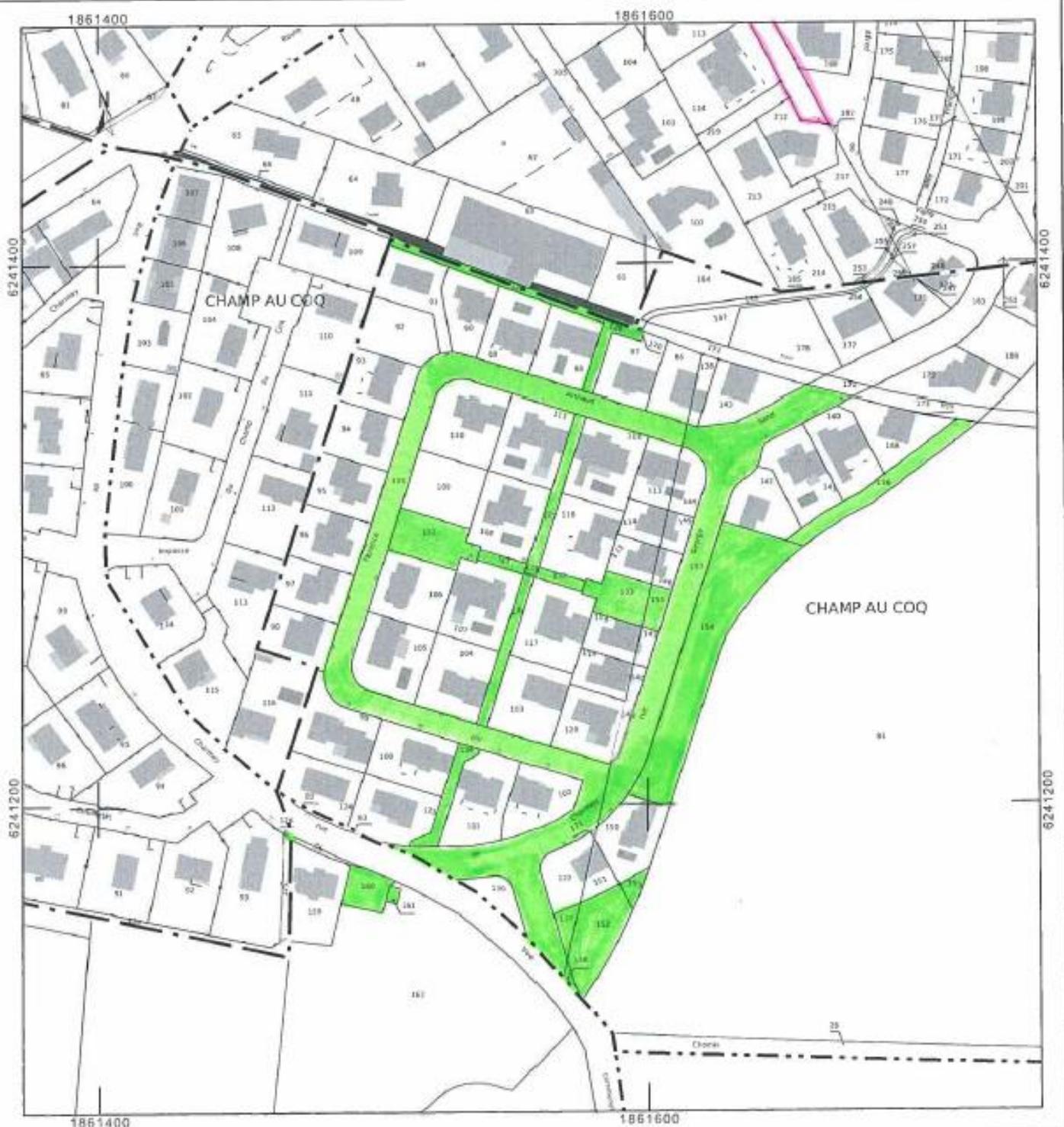
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

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
tél. 03 80 28 66 48 -fax 03 80 28 68 25
sdf.dijon@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



4.2 LONGVIC Quartier Guynemer : opération d'aménagement - évolution du projet

Par délibération du 20 octobre 2016, le Conseil d'Administration a validé le principe de requalification du quartier Guynemer à LONGVIC dans ses grandes phases et a autorisé la déconstruction de 179 logements.

Par délibération du 18 mai 2017, le Conseil d'Administration a validé la réalisation d'une opération d'aménagement permettant la réalisation de 4 lots, dont 3 lots seront cédés à des promoteurs privés, afin de réaliser des programmes d'accession, et un lot sera destiné à un programme de logements locatifs, porté par Orvitis.

Par délibérations du 17 juillet 2020, le Bureau a émis un avis favorable à la création d'une Société Civile de Construction Vente (SCCV), en partenariat avec la SCIC BFC Promotion Habitat, sur une partie des futurs lots.

Par délibération des 23 septembre 2021 et 07 avril 2022, le Bureau a émis un avis favorable au lancement des études pour la construction de 170 logements, portés par la SCCV susvisée, avec un dépôt de permis de construire valant division et la vente par Orvitis à la SCCV de l'ensemble du tènement nécessaire à l'opération immobilière.

Au vu de l'évolution du contexte économique, le projet a évolué. A ce jour, il est envisagé la réalisation d'une opération d'aménagement sous forme de lotissement, dont l'objectif est de créer 3 macro-lots permettant de construire environ 162 logements.

Deux de ces lots seraient cédés à des promoteurs privés, qui réaliseront des programmes d'accession libre. Le dernier lot sera conservé par Orvitis ou vendu à une SCCV à constituer, dans le but de réaliser des logements en accession aidée.

A cet effet, il est nécessaire de déposer un permis d'aménager. Il convient de lancer, dès à présent, les consultations de la phase « études », sur la base du budget prévisionnel suivant :

- travaux de viabilisation : 770 000€ HT ;
- honoraires d'études et de maîtrise d'œuvre : 210 000€ HT.

Le Bureau,

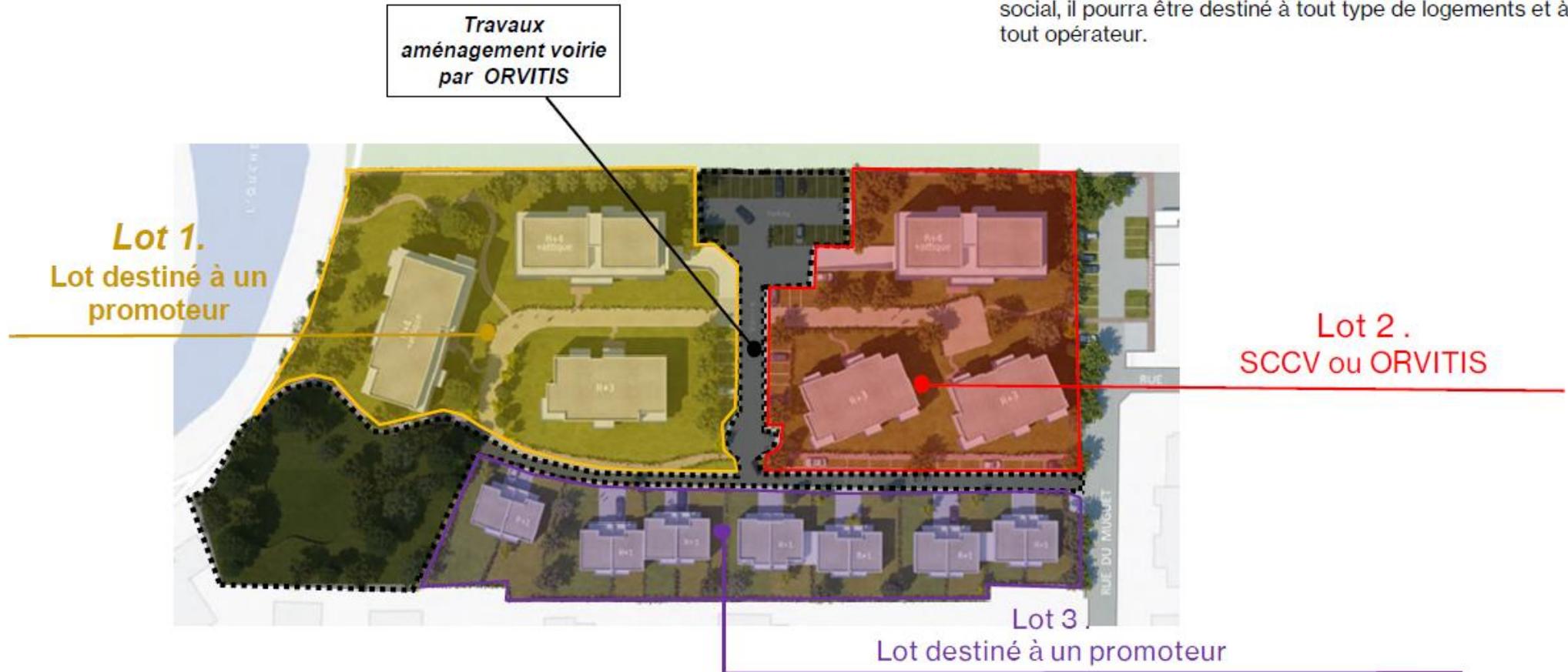
- Vu la Loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement
- Vu la Loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale
- Vu la Loi 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion prise en son article 110
- Vu la Loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite Loi ELAN
- Vu les articles L 442-1 à L 442-14 du Code de l'Urbanisme
- Vu les dispositions du Code de la commande publique
- Vu les articles L 421-1 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

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- d'émettre un avis favorable à la réalisation de cette opération ;
- d'émettre un avis favorable au budget prévisionnel des études et des travaux, tel que présenté ci-dessus ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à :
 - résilier les marchés signés précédemment, ceux-ci ne correspondant plus au projet au vu de son évolution ;
 - lancer les différentes procédures d'appel à concurrence ;
 - signer les marchés qui seront attribués dans la cadre des études, puis des travaux, dans le respect de l'enveloppe financière prévisionnelle ci-dessus précisée ;
 - signer tous documents afférents à cette affaire.

LONGVIC – Quartier Guynemer

- Le permis d'aménager permettra de diviser l'opération en 3 programmes et une réalisation par 1, 2 ou 3 opérateurs.
- La viabilisation des 3 lots sera portée par Orvitis.
- Le tènement étant non règlementé au niveau de la mixité sociale, il pourra être destiné à tout type de logements et à tout opérateur.



4.3 FONTAINE-LES-DIJON, 1 rue des Créots : acquisition de l'usufruit locatif social de 33 logements et de 20 places de stationnement

Le promoteur ROGER MARTIN PROMOTION envisage la construction d'une résidence services seniors comprenant quatre bâtiments de type rez-de-chaussée + 2 étages + attique, à rez-de-chaussée + 4 étages + attique de 130 logements avec services et de 33 logements à loyers modérés à destination des seniors, à FONTAINE-LES-DIJON, 1 rue des Créots, sur la parcelle cadastrée section BL n° 86.

La société PERL intervient sur la totalité du bâtiment social destiné à de l'accession en démembrement et composé des 33 logements locatifs à loyers modérés.

Il est proposé à Orvitis l'usufruit locatif social de ces 33 logements, d'une surface habitable d'environ 1 521 m², pour une durée de 16 ans et 6 mois.

Le prix de vente est fixé à 1 050 € HT le mètre carré de SHAB logement intégrant 20 stationnements en sous-sol et la salle de convivialité, sous les conditions notamment d'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 33 logements en PLS.

Sur cette base, le prix de cet usufruit sera de 1 597 050 € HT, à conforter avec les surfaces connues lors de la signature de l'acte de vente.

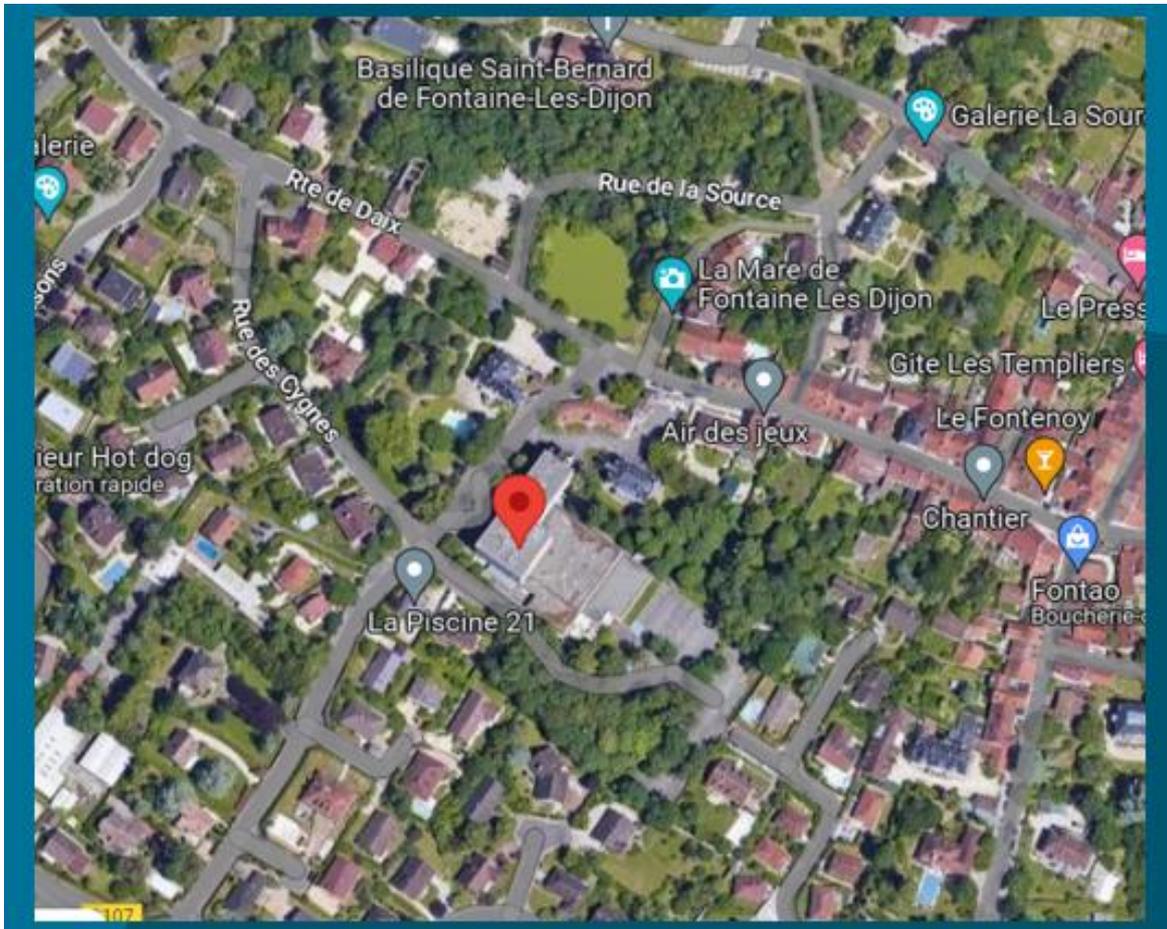
Cette opération sera inscrite à la programmation 2024 du Fonds national des aides à la pierre sur le territoire de délégation de Dijon Métropole.

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 les articles L 253-1 à L 253-8 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 253-1 à R 253-2 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu la demande d'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat (DIE) en instance

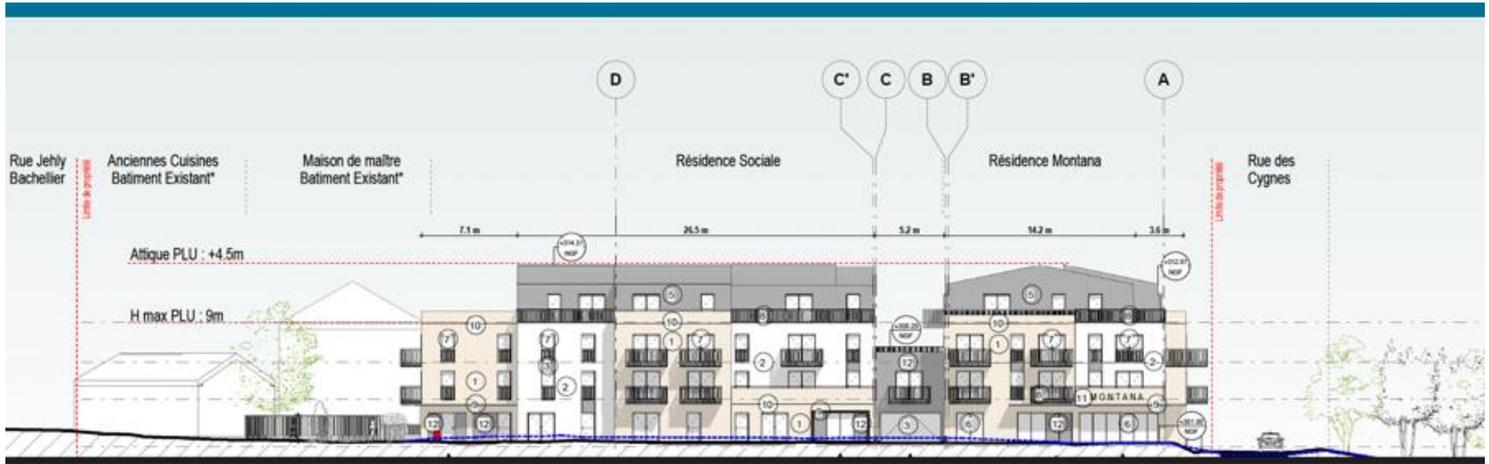
après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- d'émettre un avis favorable à l'acquisition de l'usufruit locatif social de 33 logements et 20 places de stationnement à FONTAINE-LES-DIJON, 1 rue des Créots ;
- de fixer le prix de l'usufruit à 1 050 € HT le mètre carré de surface habitable logement intégrant 20 places de stationnements en sous-sol et la salle de convivialité, sous les conditions ci-dessus énoncées, soit pour une surface habitable d'environ 1 521 m², un prix total de 1 597 050 € 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.



Perl
ORVITIS





4.4 FONTAINE-LES-DIJON, 45 rue de Dijon: construction de 20 logements locatifs Définition du programme et lancement de l'appel à la concurrence

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

A cet effet, elle a fait valoir son droit de préemption sur un bien immobilier situé 45 rue de Dijon, sur une parcelle cadastrée BI n°293, BI n°241 et BI n°242. L'EPFL (Etablissement Public Foncier Local) de Dijon Métropole s'en est porté acquéreur le 27 octobre 2015 et depuis cette date, en réalise le portage foncier.

Orvitis a aujourd'hui l'opportunité d'acquérir ce tènement auprès de l'EPFL, après obtention du permis de construire, purgé de tout recours.

Les premières esquisses permettent d'envisager la réalisation d'un ensemble immobilier d'une vingtaine de logements collectifs (rez-de-chaussée + 1 étage et rez-de-chaussée + 2 étages) et 25 stationnements, pour un coût de travaux de 2 200 000€ HT (hors désamiantage et démolition) et des honoraires de maîtrise d'œuvre estimés à 220 000€ HT.

Il convient de lancer, dès à présent, les consultations des prestataires de la phase « études », sur la base du budget prévisionnel suivant :

DEPENSES TTC			RECETTES TTC		
Charge foncière	860 000€	24%	Prêts	2 100 000€	59%
Honoraires	336 000€	9%	Subventions	56 000€	1%
Travaux Bâtiment	2 320 000€	65%	Fonds propres	1 414 000€	40%
Révision / actualisation	54 000€	2%			
TOTAL	3 570 000€	100%	TOTAL	3 570 000€	100%

Ce programme pourrait être inscrit à la programmation 2025 des opérations d'investissement du délégataire des aides à la pierre, Dijon Métropole.

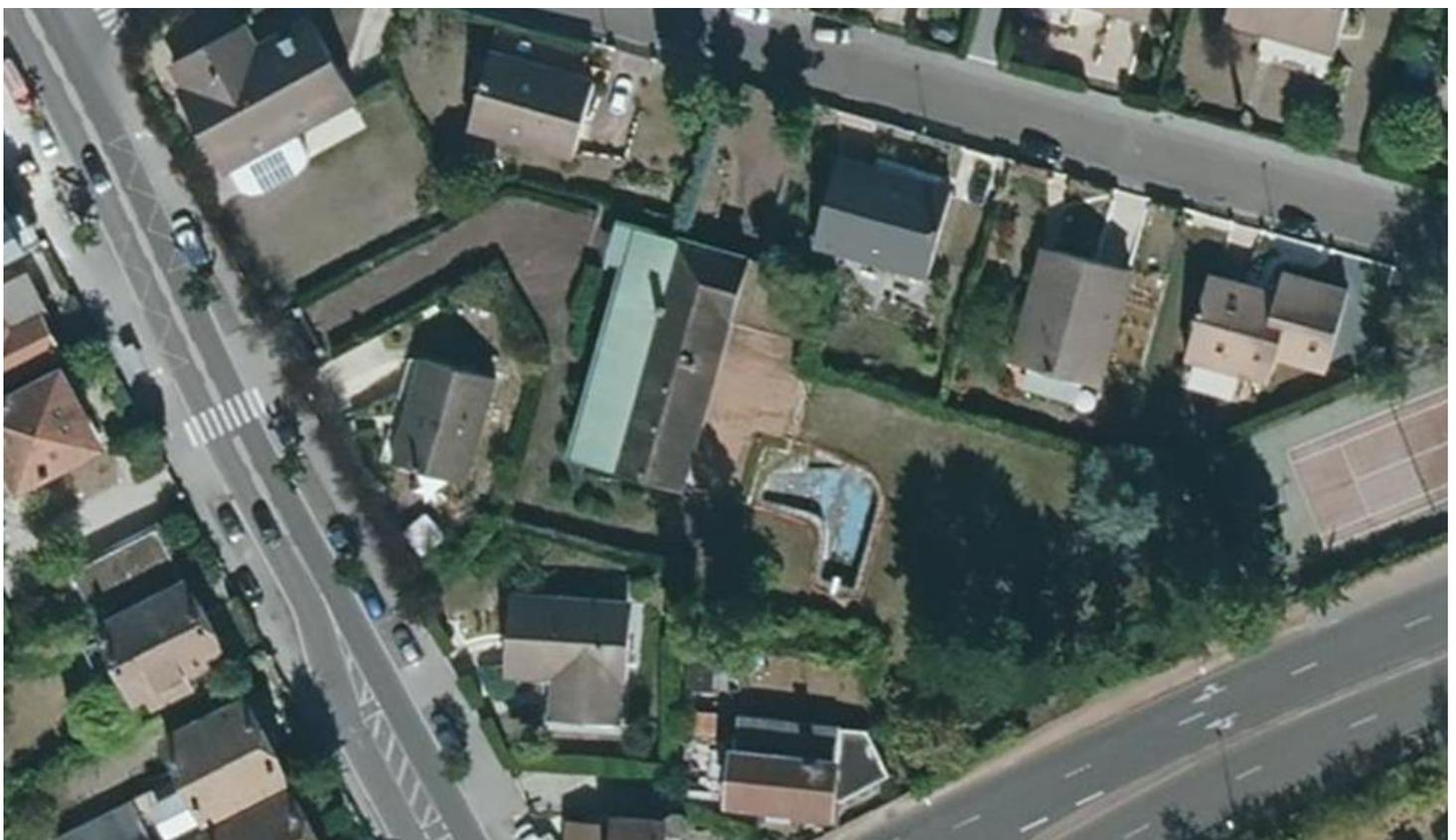
Le Bureau,

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

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- d'émettre un avis favorable à la réalisation de l'opération ;
- d'approuver l'enveloppe prévisionnelle prévue, telle que présentée ci-dessus ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à :
 - lancer les différentes procédures d'appel à concurrence ;
 - signer les marchés qui seront attribués dans le cadre des études et leurs modifications, en respectant l'enveloppe financière prévisionnelle ci-dessus précisée ;
 - solliciter l'ensemble des financements nécessaires au montage de l'opération ;
 - signer l'ensemble des documents afférents à cette affaire.

45 rue de Dijon FONTAINE-LES-DIJON



4.5 CLENAY Lotissement « Les Louvières » : acquisition en VEFA de 4 logements et 6 places de stationnement

La société CARRE DE L'HABITAT propose à Orvitis l'acquisition en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) de 4 logements destinés à la location dans un projet immobilier situé dans le lotissement « Les Louvières », lot 15d cadastré section ZC n°350, à CLENAY.

Celle-ci envisage la construction de 5 villas comportant chacune 4 logements relevant du concept CARRE DE L'HABITAT, de type rez-de-chaussée + 1 étage, dont une villa à destination de logement locatif social.

Les 4 logements proposés à Orvitis sont de type 4 avec jardins, d'une surface habitable de 81 à 88 m² environ, soit une surface habitable totale d'environ 340 m².

6 places de stationnement extérieur sont attribuées à ces logements.

Le prix de vente est fixé à 2 000 € HT le mètre carré de surface habitable, incluant notamment les places de stationnement et l'obtention de la certification délivrée par Promotelec, permettant de bénéficier d'une extension d'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties d'une durée de 5 ans.

Sur cette base, le prix total sera d'environ 680 000 € 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 d'une villa de 4 logements destinés à la location et de 6 places de stationnement, commercialisés par la société CARRE DE L'HABITAT, situés dans le lotissement « Les Louvières », lot 15d cadastré section ZC n°350, à CLENAY ;
- d'autoriser cette acquisition au prix de 2 000 € HT le mètre carré de surface habitable, dans les conditions énoncées ci-dessus, soit pour une surface habitable d'environ 340 m², un prix total d'environ 680 000 € 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.

4.6 AUXONNE rue du Colonel Denfert: construction de pavillons destinés à de la location **Définition du programme et lancement de l'appel à concurrence**

Par délibération du 16 mars 2023, le Bureau a approuvé le projet de construction de 3 logements locatifs, sur la parcelle, propriété d'Orvitis, cadastrée BL n°702, sise à AUXONNE, rue du Colonel Denfert. La superficie et la disposition du bâti existant permettent de développer un programme de 3 logements individuels de type 4 avec garage et jardin privatif.

Orvitis souhaitait dans un premier temps réaliser ces pavillons grâce au procédé constructif en préfabriqué bois bas carbone. La standardisation du mode de construction devait permettre de maîtriser le coût constructif, tout en répondant aux enjeux climatiques.

Cependant, compte-tenu du faible nombre d'offres reçues à l'issue de la consultation des entreprises et de leur montant, Orvitis n'a pu en retenir aucune.

Un nouveau programme a donc été établi, afin de lancer une nouvelle consultation en conception-réalisation, suivant un mode de construction traditionnel, tout en répondant à des critères thermiques allant au-delà de la réglementation en vigueur (RE 2020 avec niveau de performance de l'enveloppe bâtie -5% et niveau d'énergie primaire -10%).

Ce type de consultation permet de confier à un groupement, une mission portant à la fois sur l'établissement des études et sur l'exécution des travaux.

Il convient de lancer la consultation sur la base du budget prévisionnel suivant :

DEPENSES TTC			RECETTES TTC		
Charge foncière	108 000€	19%	Prêts	315 000€	56%
Honoraires	69 000€	12%	Subventions	31 000€	6%
Travaux Bâtiment	365 000€	65%	Fonds propres	217 000€	38%
Révision actualisation	21 000€	4%			
TOTAL	563 000€	100%	TOTAL	563 000€	100%

Cette opération est inscrite à la programmation 2024 des opérations d'investissement dans le territoire de délégation du Département de la Côte-d'Or, pour le financement de 2 logements PLUS et 1 logement PLAI.

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

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- d'émettre un avis favorable à la réalisation de l'opération telle que présentée ci-avant ;
- d'approuver l'enveloppe prévisionnelle de travaux, pour la conception-réalisation de l'opération ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à :
 - lancer les différentes procédures d'appel à concurrence ;
 - signer les marchés qui seront attribués dans le cadre des études et leurs modifications, en respectant l'enveloppe financière prévisionnelle ci-dessus précisée ;
 - solliciter l'ensemble des financements nécessaires au montage de l'opération ;
 - signer l'ensemble des documents afférents à cette affaire.

4.7 SAINT-JEAN-DE-LOSNE, Allée des bastions du Wauxhall: construction de pavillons destinés à de la location - définition du programme et lancement de l'appel à concurrence

Par délibération du 30 janvier 2023, le Bureau a approuvé un programme de construction de 2 logements locatifs, sur les parcelles cadastrées B n°496 et AB n°693, actuellement propriétés de la Ville de SAINT-JEAN-DE-LOSNE.

La superficie de ces parcelles permet d'envisager la construction de 2 logements individuels de type 4, avec garage et jardin privatif.

Orvitis souhaitait dans un premier temps réaliser ces pavillons grâce au procédé constructif en préfabriqué bois bas carbone. La standardisation du mode de construction devait permettre de maîtriser le coût constructif, tout en répondant aux enjeux climatiques.

Cependant, compte-tenu du faible nombre d'offres reçues à l'issue de la consultation des entreprises et de leur montant, Orvitis n'a pu en retenir aucune.

Un nouveau programme a donc été établi, afin de lancer une nouvelle consultation en conception-réalisation, suivant un mode de construction traditionnel, tout en répondant à des critères thermiques allant au-delà de la réglementation en vigueur (RE 2020 avec niveau de performance de l'enveloppe bâtie -5% et niveau d'énergie primaire -10%).

Ce type de consultation permet de confier à un groupement, une mission portant à la fois sur l'établissement des études et sur l'exécution des travaux.

Il convient donc de lancer la consultation sur la base du budget prévisionnel suivant :

DEPENSES TTC			RECETTES TTC		
Charge foncière	71 000€	19%	Prêts	194 000€	51%
Honoraires	48 000€	13%	Subventions	20 000€	5%
Travaux Bâtiment	236 000€	64%	Fonds propres	155 000€	4%
Révision / actualisation	14 000€	4%			
TOTAL	369 000€	100%	TOTAL	369 000€	100%

Cette opération est inscrite à la programmation 2024 des opérations d'investissement dans le territoire de délégation du Département de la Côte-d'Or, pour le financement d'1 logement PLUS et 1 logement PLAI.

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

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- d'émettre un avis favorable à la réalisation de l'opération telle que présentée ci-avant ;
- d'approuver l'enveloppe prévisionnelle de travaux, pour la conception-réalisation de l'opération ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à :
 - lancer les différentes procédures d'appel à concurrence ;
 - signer les marchés qui seront attribués dans le cadre des études et leurs modifications, en respectant l'enveloppe financière prévisionnelle ci-dessus précisée ;
 - solliciter l'ensemble des financements nécessaires au montage de l'opération ;
 - signer l'ensemble des documents afférents à cette affaire.

4.8 Maison de santé de SAINT-JEAN-DE-LOSNE : mandat de gestion des équipements techniques et contrat de refacturation de charges

En 2020, la Commune de SAINT-JEAN-DE-LOSNE exprimait à Orvitis sa volonté de créer une maison de santé permettant de regrouper plusieurs praticiens sur une unité de lieu, et répondre ainsi à la désertification médicale.

Orvitis a conseillé la Commune dans le choix d'un bâti existant, situé 2 et 4 allée du Bastion des Charmilles, pouvant être réhabilité, et dans le montage du projet afin de limiter l'artificialisation des sols, de trouver une localisation centrale proche des autres équipements et services publics.

La maison de santé a été livrée par Orvitis à la Commune le 1^{er} septembre 2023.

Plusieurs équipements techniques au sein de la maison de santé nécessitent la mise en place de contrats d'entretien avec des prestataires qualifiés.

Devant la complexité de cette gestion, la commune a sollicité Orvitis afin d'obtenir un accompagnement et lui confier la gestion des équipements.

Il est proposé qu'Orvitis effectue cette mission à travers la signature d'un mandat de gestion d'une durée d'un an, à compter rétroactivement du 1^{er} septembre 2023, tacitement reconductible, de la limite de cinq ans maximum.

Pour l'exécution de cette prestation, Orvitis recevra une rémunération de 2500€ hors taxes par an (à laquelle s'ajouterait le taux de TVA en vigueur).

Il convient de préciser que la chaufferie, située 4 allée Bastion des Charmille, propriété de la Commune, dessert en chauffage seul, le bâtiment d'habitations situé 4 rue Desgranges, propriété d'Orvitis.

Des contrats de fourniture d'énergie ont été souscrits directement par Orvitis :

- fourniture de gaz naturel,
- maintenance des chaufferies,
- électricité du bâtiment.

Dans la mesure où la gestion des frais d'énergie peut s'avérer complexe, la Commune a sollicité Orvitis, afin de gérer la répartition des charges.

Dès lors, Orvitis s'acquittera de la totalité des factures du fournisseur de gaz, d'électricité et du prestataire de maintenance, puis en assurera la répartition, en fonction de la consommation transmise et du prix unitaire facturé.

Dans ce cadre, un contrat de refacturation de charges sera conclu entre Orvitis et la Commune, pour une durée d'un an tacitement reconductible, à compter rétroactivement du 1^{er} septembre 2023.

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 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 n°2024-0002 du Conseil Municipal de la Ville de SAINT-JEAN-DE-LOSNE autorisant Mme le Maire à signer le mandat de gestion d'équipements de la maison de santé
- Vu la délibération n°2024-0003 du Conseil Municipal de la Ville de SAINT-JEAN-DE-LOSNE autorisant Mme le Maire à signer le contrat de refacturation des charges de la Maison de santé

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

- signer le mandat de gestion de certains équipements techniques de la Maison de santé de SAINT-JEAN-DE-LOSNE, aux conditions énoncées ci-dessus ;
- signer le contrat de refacturation des charges de la Maison de santé de Saint-Jean-de-Losne, à la Commune de SAINT-JEAN-DE-LOSNE, aux conditions énoncées ci-dessus.

4.9 CHENOVE, EHPAD George SAND: travaux d'amélioration du monte-charges et remplacement de l'escalier de secours

Orvitis est propriétaire de l'EHPAD « George Sand » situé 14 rue George Sand à CHENOVE, construit en 1973 et composé de 74 logements.

Des travaux d'amélioration du monte-charge pour le personnel et le remplacement de l'escalier de secours sont nécessaires.

Les montant de ces travaux a été estimé à la somme de 213 980 € TTC. Une subvention de 70 000 € sera sollicitée 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.

A cet effet, vous trouverez ci-après le plan de financement prévisionnel des travaux d'amélioration :

DEPENSES TTC	Montant	%	RECETTES	Montant	%
Travaux	187 700 €	88	Subvention CD21	70 000 €	32.70
Honoraires	26 280 €	12	Fonds Propres (PRC)	125 980 €	58.90
			Apport Gestionnaire	18 000 €	8.40
TOTAL	213 980 €	100	TOTAL	213 980 €	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 et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale
- Vu la Loi 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion prise en son article 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 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

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- d'émettre un avis favorable à la réalisation de l'opération telle que présentée ci-avant ;
- d'approuver le plan de financement prévisionnel des travaux d'amélioration ;
- 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.

4.10 RUFFEY-LES-BEAUNE, « Le Clos de la Lauve » : abandon de l'opération d'aménagement

Par délibération en date du 30 juillet 2013, le Bureau avait validé la réalisation d'un lotissement « Le Clos de la Lauve » à RUFFEY-LES-BEAUNE, dans le cadre d'une convention de cession foncière signée entre la Commune et la Communauté d'Agglomération Beaune Côte et Sud.

Orvitis avait été retenu par la Commune en tant qu'opérateur pour la réalisation de cette opération d'aménagement.

Suite au changement de municipalité en 2014, la Commune de RUFFEY-LES-BEAUNE a souhaité changer d'orientation quant au portage de ce projet.

Dès lors, il convient d'acter l'abandon de ce projet afin de clôturer l'opération.

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

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité, d'émettre un avis favorable à l'abandon de l'opération d'aménagement à RUFFEY-LES-BEAUNE.

5. INFORMATIONS AU BUREAU

5.1 Situation de la vacance habitation au 29 février 2024

Taux et objectif global

○ Taux et coût de la vacance financière par agence

Objectif taux de vacance financière globale (Hors démolition)

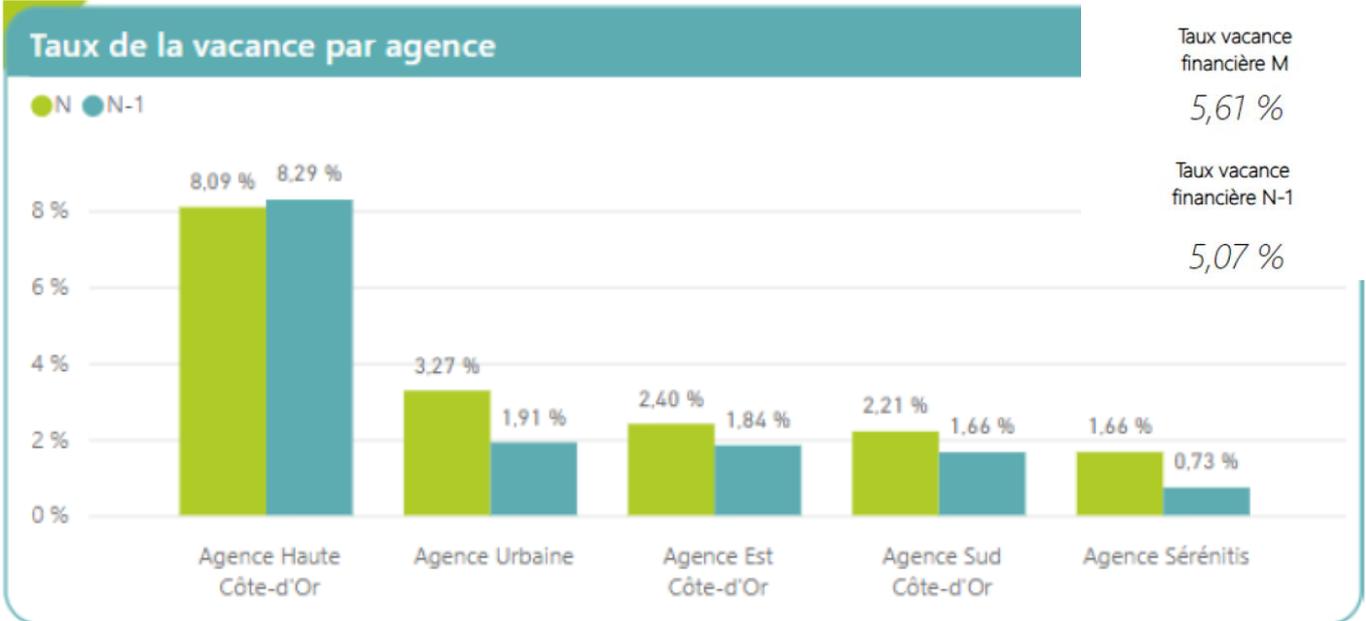
5 %

Taux vacance financière M

5,61 %

Taux vacance financière N-1

5,07 %



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 2024 2

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

	Vac gest* +1 mois	Vac gest* +3 mois	Nb Logts	% vac gest * + 3 mois
<u>Agence Est Côte-d'Or</u>				
AUXONNE	5	1	439	0,2%
GENLIS	6	0	450	0,0%
<u>Agence Haute Côte-d'Or</u>				
CHATILLON SUR SEINE	33	12	562	2,1%
MONTBARD	32	26	743	3,5%
SAULIEU	20	18	234	7,7%
SEMUR EN AUXOIS	59	48	725	6,6%
VENAREY LES LAUMES	19	13	368	3,5%
<u>Agence Sud Côte-d'Or</u>				
ARNAY LE DUC	11	10	147	6,8%
BEAUNE	8	4	1 269	0,3%
<u>Agence Urbaine</u>				
CHENOVE	24	11	1 274	0,9%
DIJON	28	10	1 618	0,6%

5.2 Taux de recouvrement au 04 mars 2024

Recouvrement (nature habitation)

Taux de recouvrement des échéances 2024 :	Au 04/03/2024	N-1 à date	Échéances 2023 au 04/03/2024 :	Échéances 2022 au 04/03/2024 :
<i>Montant facturé</i>	6 181 774 €	5 787 614 €		
<i>Reste à recouvrer :</i>	472 630 €	420 639 €		
<i>Taux de recouvrement avec APL</i>	92,35%	92,73%	97,34%	98,58%
<i>Taux de recouvrement sans APL</i>	90,91%	91,21%	96,79%	98,26%

Taux de recouvrement des échéances 2024 par agence	Urbaine	Haute côte d'Or	Sud côte d'Or	Est côte d'Or
<i>Taux de recouvrement avec APL</i>	91,53%	94,02%	90,76%	92,82%
<i>Taux de recouvrement sans APL</i>	89,68%	92,74%	89,19%	91,66%