



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

Réunion du 25 avril 2024



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

## Sommaire

1.	APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE LA SEANCE DU 21 DECEMBRE 2023.....	3
2.	GOVERNANCE.....	4
2.1	RAPPORT D'ACTIVITE 2023 : PRINCIPALES REALISATIONS ET ACTIONS.....	4
2.2	SIGNATURE DE LA CONVENTION DE COMPTE COURANT D'ASSOCIE ENTRE LE GIE NUMELIANS ET ORVITIS .....	9
2.3	CONTRAT DE CESSION DE MARQUES AU PROFIT D'IDELIANS ET CONTRAT DE LICENCE DE MARQUES AU BENEFICE DES OFFICES MEMBRES DE LA SAC IDELIANS.....	13
3.	FINANCES ET COMPTABILITE.....	14
3.1	APPROBATION DU COMPTE FINANCIER 2023.....	14
3.2	INFORMATION AU CONSEIL D'ADMINISTRATION : LES CHARGES LOCATIVES 2023.....	34
3.3	INFORMATION AU CONSEIL D'ADMINISTRATION : LA REGULARISATION DES CHARGES LOCATIVES 2023 .....	35
3.4	PROVISION POUR GROS ENTRETIEN 2023 .....	36
3.5	CLOTURES D'OPERATIONS D'INVESTISSEMENT.....	37
3.5.1.	<i>Clôture d'opération : programme d'investissement n°1235.....</i>	<i>38</i>
3.5.2.	<i>Clôture d'opération : programme d'investissement n°1274.....</i>	<i>39</i>
3.5.3.	<i>Clôture d'opération programme d'investissement n°1225.....</i>	<i>40</i>
3.5.4.	<i>Clôture d'opération : programme d'investissement n°216-08.....</i>	<i>41</i>
3.6	REDUCTION DE LOYER POUR LES 4 VILL'AGES BLEUS LOUES A VYV3 BOURGOGNE .....	42
4.	GESTION LOCATIVE ET PATRIMONIALE DES HABITATIONS.....	44
4.1	BEAUNE 3 A 17 RUE DES PREVOLLES : CESSATION DE LA RELOCATION DES LOGEMENTS.....	44
4.2	MONTBARD 3B RUE DE LA FAUVERGE : CHANGEMENT D'USAGE D'UN LOGEMENT D'HABITATION POUR LE TRANSFERT D'UN SERVICE DE L'ACODEGE.....	45
4.3	SEMUR-EN-AUXOIS, 5 RUE DU 11 NOVEMBRE : PROCEDURE DE RELOGEMENT PENDANT LES TRAVAUX DE RENOVATION ENERGETIQUE ET DE MISE EN ACCESSIBILITE DES LOGEMENTS.....	46
4.4	SEMUR-EN-AUXOIS, QUARTIER MOUCHOT : PROJET DE VERGER DE SAUVEGARDE ET DE HAIES MELLIFERES – DEMANDE DE PARTICIPATION FINANCIERE .....	47
4.5	VENTES DE LOGEMENTS.....	48
4.5.1.	<i>GEVREY-CHAMBERTIN, 13 Rue du Clos Prieur : vente d'un pavillon locatif de type V.....</i>	<i>48</i>
4.5.2.	<i>SOMBERNON, 13 Allée des Mésanges : vente d'un pavillon locatif de type IV.....</i>	<i>49</i>
4.5.3.	<i>LIERNAIS, 6 Impasse du Chagnot : vente d'un pavillon locatif de type IV.....</i>	<i>50</i>
4.6	POUILLENAY, LOTISSEMENT « CHAUME QUENTIN » : PRESTATIONS DE SERVICE POUR LA VENTE DE LOTS A BATIR.....	51
5.	OPERATIONS FONCIERES ET PATRIMONIALES.....	56
5.1	RESIDENCES AUTONOMIE EN COTE-D'OR : CANDIDATURE D'ORVITIS A L'APPEL A PROJETS 2023.....	56
5.2	CREATION D'UNE AIRE DE SEDENTARISATION ET D'UNE AIRE D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE A BEAUNE – MISSION D'ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE .....	59
5.3	POUILLY-EN-AUXOIS, 2 RUE DE BELLEVUE : REQUALIFICATION DE L'ANCIEN EHPAD.....	61
5.4	MARCHE D'ENTRETIEN DES PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES : APPEL A CONCURRENCE.....	64
5.5	MARCHE DE FOURNITURE, DE COMPTAGE ET DE MAINTENANCE DE PROPANE : APPEL A CONCURRENCE.....	64
5.6	MARCHE DE COUVERTURE – ZINGUERIE 2024-2029 : APPEL A CONCURRENCE .....	65
5.7	MARCHE D'ENTRETIEN DES FAÇADES 2024-2029 : APPEL A CONCURRENCE.....	65
6.	INFORMATIONS AU CONSEIL D'ADMINISTRATION.....	66
6.1	PRESENTATION DU BILAN CARBONE D'ORVITIS.....	66
6.2	SITUATION DE LA VACANCE HABITATION AU 31 MARS 2024.....	67
6.3	TAUX DE RECOUVREMENT AU 03 AVRIL 2024.....	69
6.4	EXTRAITS DES DELIBERATIONS DU BUREAU – SEANCES DES 23 NOVEMBRE 2023 ET 1 <sup>ER</sup> FEVRIER 2024.....	69
6.5	MARCHES NOTIFIES POUR ORVITIS DU 1 <sup>ER</sup> JANVIER AU 04 AVRIL 2024 .....	70

L'an deux mille vingt-quatre, le 25 avril à 10h30, le Conseil d'administration d'Orvitis, dûment convoqué, s'est réuni sous la présidence de M. François-Xavier DUGOURD.

**Date de la convocation :**  
25 mars 2024

**Nombre de membres :**  
en exercice : **23**  
présents : 19  
votants : 20

**Secrétaire de séance :**  
Joël ABBEY

**Etaient présents :**

Joël ABBEY, Géraldine BACQUET, Sandrine BARONI, Jacques BERTHET, Christine BLANC, Mohamed BOUKMIJ, Patrick CHAPUIS, Laurent DAMIZET, Sophie DIEMUNSCH, Marie-Line DUPARC, Emmanuel JASPART, Catherine LOUIS, Christian MOCCOZET, Christian MULLER, Massar N'DIAYE, Jean-Paul ROY, Christophe VERDOT, Patrice VIGREUX

**Excusé et représenté :** Patrick MOREAU (pouvoir à P. VIGREUX)

**Excusés :** Stéphane GAZELLE ; Fabian RUINET ; Catherine SADON

**Assistaient à la séance :**

M. Bruno NOUVEAU, Chef du Service Habitat et Construction – DDT 21, représentant M. le Préfet de la Côte-d'Or et Mme la Directrice Départementale des Territoires de la Côte-d'Or, Thierry DETHOR, Secrétaire du Comité Social et Economique  
Sylvie MERLE, Commissaire aux Comptes - KPMG  
Christophe BERION, Directeur Général de l'Office  
Christophe ARNOUD, Directeur Financier  
Charlène VUILLOT, Directrice Innovation et Performance  
Cindy BONJEAN, Juriste  
Nathalie CACHELIN, Assistante de direction

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

- M. Patrick MOREAU (pouvoir à P. VIGREUX) ;
- M. Stéphane GAZELLE ;
- M. Fabian RUINET ;
- Mme Catherine SADON.

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

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

## 1. APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE LA SEANCE DU 21 DECEMBRE 2023

Le Président propose de formuler des observations sur le procès-verbal de la séance du 21 décembre 2023. Aucune remarque n'est apportée, le procès-verbal est approuvé à l'unanimité des membres présents ou représentés.

## 2. GOUVERNANCE

### 2.1 Rapport d'activité 2023 : principales réalisations et actions

Le rapport d'activité 2023 présente les principales actions, réalisations, résultats qui peuvent illustrer les valeurs portées par l'office : proximité, innovation, solidarité, transparence et équité. Une partie annexe reprend les principaux éléments des résultats financiers et du bilan social.

Les résultats majeurs de l'année 2023 sont présentés ci-après dans le respect des orientations de la politique générale de l'office et du projet d'entreprise Ambitions 2024. L'édition 2023 met notamment l'accent sur les actions en matière d'inclusion, de sobriété et de transition énergétique.

#### 1 – PROXIMITE

##### Une présence sur l'ensemble des territoires de la Côte-d'Or

- o 13 443 logements (dont 12 315 familiaux) sur 126 communes
- o 4 agences de proximité à Beaune, Chenôve, Chevigny-Saint-Sauveur et Montbard, une agence commerciale place de la République à Dijon.

##### A l'écoute et au plus proche des clients

- o 82,6% des locataires sont satisfaits de la qualité de leur logement (enquête de satisfaction annuelle 2023 auprès des locataires)
- o 20 300 personnes accueillies dans les agences
- o 76 300 appels téléphoniques reçus contre 77 528 en 2022
- o 377 campagnes SMS et mail pour informer les locataires sur la réalisation de travaux, le signalement ou la résolution de pannes et la relance d'impayés

##### Des partenariats avec les acteurs de terrain

- o **Dans le cadre du partenariat avec Papernest, 6000 € remis à 5 associations** qui mènent des actions liées à l'inclusion, à l'environnement, à la solidarité et à la prise en charge de publics fragiles :
  - o **EHCO** (Beaune), animations au sein de la résidence Sérénitis Bellevue.
  - o **Forestiers du monde** (Saint-Jean-de-Losne), création d'une forêt sur le site des Calotiers, avec la participation des locataires d'Orvitis.
  - o **Lab'Aux** (Semur-en-Auxois), atelier/café pour la réparation du petit électroménager et de vélos.
  - o **La Croix Rouge** (Dijon), relogement de mères ou de couples dans le cadre de l'accompagnement éducatif des enfants.
  - o **La Passerelle** (Gevrey-Chambertin), mise à disposition d'un logement pour venir en aide à des locataires en situation de fragilité.
- o **Mise en place de placettes de compostage partagé** en partenariat avec les communautés de communes et le Conseil Départemental de la Côte-d'Or sur les communes de Châtillon-sur-Seine, Genlis, Montbard, Saulieu, Venarey-Les Laumes et prochainement à Auxonne.

#### 2 – INNOVATION

##### Favoriser le maintien à domicile des seniors

- o **Avec la marque Sérénitis**, Orvitis propose une offre complète d'habitat et de services dédiée aux personnes autonomes de plus de 65 ans.
- o **L'offre d'habitat se décline en 3 solutions :**
  - o **Sérénitis à la maison** qui permet de rester dans son logement en l'adaptant avec un bouquet d'équipements.
  - o **Sérénitis Résidence** pour privilégier un logement adapté dans une résidence tranquille et sécurisée.
  - o **Sérénitis Résidence +** pour faire le choix d'un habitat inclusif avec un projet de vie partagé.

- **L'offre de services :**
  - Activités collectives gratuites autour de 10 thématiques.
  - Services individuels à la carte.

### Développer les services pour les locataires

En 2023, Orvitis a déployé le contrat multiservices sur l'ensemble du patrimoine. Conclu avec UNICIA, ce service permet d'assurer les réparations ponctuelles, ainsi que l'entretien courant des principaux équipements du logement : électricité, plomberie, menuiserie, serrurerie... par un prestataire unique agréé par Orvitis.

### Innover pour être plus inclusif

- **Afin de répondre à une problématique d'accessibilité** pour des locataires dans deux bâtiments à Dijon, Orvitis s'est associé à l'entreprise CTS pour mettre en place deux portes d'accès coulissantes motorisées avec intégration de luminaires. Chaque porte coulissante est équipée d'un système de transmission magnétique qui supprime les liaisons mécaniques entre l'ouvrant et le dormant. Ainsi, la courroie traditionnelle et ses inconvénients sont supprimés : une ouverture sans effort, une maintenance réduite et une diminution des risques de détérioration. Cette opération a été traitée dans sa globalité avec l'installation d'un luminaire LED très compact et des solutions d'accès mains libres aux bâtiments par badge. La combinaison de ces concentrés d'innovations fabriqués en France facilite le quotidien des locataires et améliore la tranquillité résidentielle.

### Aménager les territoires aux côtés des collectivités

- **Partenariat avec la commune de Belleneuve :** assistance à maîtrise d'ouvrage pour la construction de 6 pavillons Sérénitis ; mandat de gestion locative pour les 6 pavillons ; délégation pour l'animation et la coordination du projet de vie sociale et partagée.
- **Transformation d'un bâtiment d'habitation en une maison de santé :** partenariat avec la commune de Saint-Jean-de-Losne pour créer un équipement adapté aux pratiques de 20 professionnels de santé.

## 3 – SOLIDARITE

### Faciliter l'accès au logement

- **Poursuivre la construction de logements à loyer modéré :** 149 logements livrés en 2023 sur les communes de Belleneuve, Corgoloin, Dijon, Fontaine-lès-Dijon et Précy-sous-Thil. 206 logements en chantier pour une livraison en 2024.
- **Réduire les délais d'attribution des logements :** une commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) organisée toutes les 72 heures (40 séances plénières et 57 séances dématérialisées).
- **Permettre l'accession à la propriété** avec 25 ventes de logements du parc Orvitis, dont 9 aux locataires ; 4 ventes dans le cadre de PSLA sur les communes d'Ahuy et de Longvic ; 13 terrains à bâtir vendus sur les communes d'Arc-sur-Tille, Clénay, Semur-en-Auxois et Varois-et-Chaignot.
- **Développer l'habitat inclusif** avec l'extension de l'EHPAD de Selongey, soit 11 logements supplémentaires ; l'achèvement des travaux de construction d'un nouveau foyer d'accueil médicalisé pour l'ADAPEI à Fontaine-Française (3 unités de vie, 41 chambres) ; la livraison de la résidence intergénérationnelle « Trait d'union » (24 logements) à Chenôve pour l'association Habitat et Humanisme.

## Accompagner les plus fragiles

- Relogement des publics prioritaires : 341 attributions dont 20 publics reconnus DALO.
- Bénéficiaire d'un accompagnement Fonds Solidarité Logement : 21 pour l'accès au logement et 58 au titre du maintien dans le logement.
- Surendettement : 78 ménages ont été concernés par une mesure de surendettement ou procédure PRP au cours de l'année et 22 ménages ont bénéficié d'un effacement de dette, pour un montant total de 49 328 euros.

## Préserver la planète et le pouvoir d'achat

- **Réduire les consommations d'énergie** par la rénovation thermique de 225 logements, l'installation de système de chauffage plus performants dans 129 logements, l'installation d'éclairages LED et de détecteurs dans 6 bâtiments.
- **Transiter vers des énergies renouvelables et abordables.** 26 logements ont fait l'objet d'une mutation énergétique par le remplacement de chaudières au fioul vers des pompes à chaleur ou des poêles à granulés. 60 logements ont été raccordés à un réseau de chaleur. Orvitis a finalisé le projet d'installation de 600 panneaux photovoltaïques sur la toiture d'un bâtiment pour produire de l'électricité, afin d'alimenter les parties communes de 219 logements.
- **Maîtriser la hausse des prix de l'énergie** au travers d'un contrat signé avec EDF pour un prix fixe du gaz de 2021 à 2023, soit une économie moyenne de 250 € par an et par logement.

## 4 - TRANSPARENCE

### Sur l'engagement de services aux locataires

Chaque année, Orvitis mesure la satisfaction des locataires, afin de s'assurer de la performance de son organisation et des actions engagées en matière de qualité de service :

- 100 % des demandeurs dont le dossier a été présenté en CALEOL ont été informés de la décision sous 3 jours.
- 89,3 % des nouveaux entrants sont satisfaits de l'information apportée lors des démarches de recherche d'un logement.
- 84,8 % des demandes d'intervention technique pour des anomalies mettant en cause la sécurité des personnes et des biens ont été traitées sur 24 heures.

### Sur les performances économiques et financières

- **Lutter contre la vacance** : en 2023, la vacance financière globale s'est élevée à 2,9 M€ (contre 2,7 M€ en 2022), soit 5,2% du montant des loyers.
- **Administrer et recouvrer les loyers**
  - **Aide Personnalisée au Logement (APL)** : 4929 bénéficiaires, soit 42,5 % des locataires. 11,6 M€ perçus, soit 25 % du montant des loyers conventionnés.
  - **Allocation logement (AL)** : 50 bénéficiaires.
  - **Taux de recouvrement** des échéances de toutes natures : 97,05 %
  - **Montant des échéances des loyers** d'habitation restant à recouvrer : 1,9 M€
- **Acheter responsable** : 146 marchés attribués pour un volume d'affaires de 45 M€.
  - 84 % des entreprises attributaires sont localisées dans la région Bourgogne-Franche-Comté.
  - 86 % ont moins de 250 salariés.

### Sur l'occupation du parc de logements familiaux

- Augmentation du nombre de demandes de logement dans le fichier partagé en Côte-d'Or: +1 132 par rapport à 2022.
- Le revenu fiscal de référence moyen montre une tendance à la baisse.
- La part des familles monoparentales représente 26% de l'occupation du parc d'Orvitis et la part des personnes seules 46,5%.
- 1/4 des titulaires d'un bail chez Orvitis ont plus de 65 ans.

### Sur la gestion des ressources humaines

- Orvitis emploie 193 collaborateurs dont 89 en son siège social et 104 dans les agences de proximité.
- L'office a recruté 26 personnes en 2022 et a consacré un budget de 135 200 € pour la formation des collaborateurs (130 personnes formées en 2023).
- Un avenant à l'accord sur l'aménagement et la gestion du temps de travail a été signé avec les partenaires sociaux en 2023.

## 4 – EQUITE

### Une offre équilibrée entre la ville et la campagne

- 6 222 logements en zone urbaine/péri-urbaine
- 6 089 logements en zone rurale

**26 % des logements sont adaptés** pour les personnes en perte d'autonomie, à mobilité réduite ou en situation de handicap (ascenseur, rampe, salle de bains).

### Des instances pour répondre aux besoins des territoires et des locataires

- **Commission des Solidarités** : elle a pour objectif d'améliorer les synergies entre les dispositifs de traitement de l'impayé et l'expertise sociale, afin de trouver des solutions pérennes aux difficultés des locataires et de mieux les orienter.  
En 2023, un fond de solidarité de 30 000 € a été attribué à la Commission pour accompagner les situations les plus fragiles face à l'augmentation des charges par un dispositif complémentaire aux aides existantes.
- **Commission Habitat et Services** : elle a pour mission d'accompagner les locataires dans leur demande d'adaptation ou d'embellissement de leur logement par l'intermédiaire du financement de travaux ou de participation à l'achat de fournitures.  
En 2023, 80 demandes d'adaptation ont été examinées pour un montant de 576 530 € et 47 demandes d'embellissement pour un montant 19 300€.
- **Conseil de Concertation Locative (CCL)** : lieu d'échanges, de concertation et de partage d'informations entre le bailleur et les associations représentant les locataires. Il est consulté sur les projets d'amélioration ou de réhabilitation des bâtiments et des logements, sur les mesures touchant aux conditions d'habitat et au cadre de vie des habitants des patrimoines concernés.

En 2023, les 4 CCL ont notamment traité :

- la signature du Plan de Concertation Locative 2023,
- le suivi du contrat multiservices déployé sur l'ensemble des territoires,
- la régularisation et provision annuelle des charges, la révision des loyers,

- les résultats des enquêtes de satisfaction et l'évaluation des fournisseurs,
- les projets d'éco-rénovation, la campagne de «relamping» des parties communes et le programme des travaux 2024,
- les points de situation sur les procédures de relogement en cours,
- les campagnes de communication sur le chauffage et sur les incivilités,
- le plan de ventes 2023,
- le Supplément de Loyer de Solidarité.

### **Orvitis agit pour l'égalité professionnelle femmes/hommes.**

- **Index égalité professionnelle** : 93/100  
Cet index témoigne de l'engagement d'Orvitis en matière de mixité et d'égalité professionnelle, facteur d'enrichissement collectif et gage de cohésion sociale.
- Le calcul est réalisé à partir de plusieurs indicateurs selon la taille de l'entreprise :
  - Ecart de taux d'augmentations individuelles : 35/35
  - Ecart de rémunération entre les femmes et les hommes : 39/40
  - Nombre de salariés du sexe sous représenté parmi les 10 plus hautes rémunérations : 5/10
  - Nombre de salariés augmentés à leur retour de congés maternité : indicateur non calculable en 2023 – absence de situation correspondante

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

- Vu l'Ordonnance 2007-137 du 1<sup>er</sup> février 2007 relative aux Offices Publics de l'Habitat
- Vu les articles L 421-1, R 421-16 et R 423-24 du Code de la Construction et de l'Habitation

**après en avoir délibéré, décide à l'unanimité,** d'approuver le présent rapport d'activité pour l'année 2023.



## 2.2 Signature de la convention de compte courant d'associé entre le GIE numelians et Orvitis

Le contrat constitutif du GIE numelians ne prévoit pas d'apport de fonds ni d'apport en capital de la part de ses membres. Le GIE ne dispose donc d'aucun fonds de caisse, à l'inverse de la Société de coordination IDELIANS.

Les flux positifs de trésorerie nécessaires au bon fonctionnement de numelians proviennent :

- du paiement par les membres des factures qu'ils reçoivent mensuellement,
- d'appels de fonds réalisés pour ramener la trésorerie au niveau nécessaire.

Numelians dispose d'une trésorerie structurellement insuffisante. L'ensemble des dépenses (services, abonnements, personnel, ...) est réglé avant même de faire l'objet de refacturations. Les délais de refacturation et de règlement accentuent encore cette situation.

Compte tenu de cette situation, la gestion financière du GIE numelians nécessite l'ouverture d'un compte courant d'associé pour chaque membre.

Conformément aux stipulations de l'article 6.2 « mode de financement » du contrat constitutif du GIE numelians, signé le 19 décembre 2022, il est proposé de procéder à une avance en compte courant, d'un montant égal au quart de la cotisation annuelle de chaque membre.

Ce versement constituera un fonds apportant le niveau de trésorerie suffisant au fonctionnement de numelians, et ce, de façon permanente.

L'avance est répartie comme suit :

Organisme	Budget 2024	Avance en compte courant
Chaumont Habitat	398 082 €	100 000 €
Domanys	758 895 €	190 000 €
Grand Dole Habitat	365 109 €	91 000 €
Hamaris	686 931 €	172 000 €
Orvitis	1 396 960 €	349 000 €
IDELIANS	111 582 €	28 000 €
Total	<b>3 717 560 €</b>	<b>930 000 €</b>

Les fonds sont appelés une fois. Ils ne sont pas rémunérés. Ils seront récupérables à la sortie du GIE numelians, moyennement un préavis d'un mois.

Il convient d'autoriser la signature de la convention en compte courant d'associé déterminant les modalités de fonctionnement de celui-ci et les éventuelles avances entre Orvitis et numelians.

S'agissant d'une convention réglementée, elle sera portée à la connaissance des Commissaires aux Comptes et fera l'objet d'un rapport annuel spécial.

### Le Conseil d'administration,

- Vu la loi 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 contrat constitutif du GIE numelians du 19 décembre 2022
- Vu le projet de convention en compte courant d'associé ci-annexé

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

- d'émettre un avis favorable à la convention de compte courant d'associé entre l'OPH Orvitis et le GIE numelians ;
- d'autoriser M. le Directeur Général de l'OPH Orvitis à signer la convention de compte courant d'associé.

## CONVENTION EN COMPTE COURANT D'ASSOCIE

**Entre :**

**L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA CÔTE-D'OR, Orvitis**, Etablissement Public à Caractère Industriel et Commercial, ayant son siège social à DIJON (21000), 17 boulevard Voltaire, immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de DIJON sous le numéro 272 100 017,

Représenté par Monsieur Christophe BÉRION, en sa qualité de Directeur Général, dûment habilité à l'effet des présentes, ainsi qu'il résulte de l'article R 421-18 du Code de la construction et de l'habitation.

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

**et :**

**numelians**, Groupement d'Intérêt Economique, ayant son siège social à DIJON (21000), 10 Place de la République, immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de DIJON sous le numéro 898 335 419,

Représenté par Madame Sylvie DUCHARNE, en sa qualité de Directrice Générale,

ci-après dénommé « le GIE »,  
d'autre part,

Ci-après désignés collectivement les « Parties » et individuellement la « Partie ».

## **Il est exposé ce qui suit :**

Orvitis est membre du GIE numelians et en détient vingt (20) parts. Aux termes de l'article 6.2 « mode de financement » du contrat constitutif du GIE, les ressources du GIE destinées au financement de ses activités seront assurées au moyen d'apports en compte courant effectués par certains ou par tous les membres, dans la limite d'un montant déterminé par le conseil d'administration.

C'est en cet état que les Parties se sont rapprochées pour convenir notamment des modalités de fonctionnement du compte courant d'associé et des éventuelles avances.

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

### **ARTICLE 1 – COMPTE COURANT – FONCTIONNEMENT**

---

Le GIE ouvrira dans ses livres, sous l'intitulé « compte courant associé Orvitis » qui l'accepte, un compte courant d'associé où figureront toutes les opérations civiles ou commerciales qui interviendront entre les Parties :

- remises volontaires de fonds par Orvitis ;
- paiement des dividendes versés par le GIE ;
- remboursements éventuels à Orvitis des sommes portées au crédit du compte, etc. ;
- paiement des frais relatifs à la tenue du compte ;

le tout dans les limites de la présente convention.

Par conséquent, tous les versements ou retraits des sommes qui pourront être effectués directement ou indirectement par l'une des Parties, pour son propre compte ou pour le compte de l'autre Partie, seront inscrits au compte courant et auront le caractère de remise en compte courant avec tous les effets juridiques attachés auxdites remises.

### **ARTICLE 2 – DUREE**

---

L'avance en compte courant est consentie et acceptée pour toute la durée pendant laquelle Orvitis sera membre du GIE numelians.

### **ARTICLE 3 - INTERETS**

---

Les sommes appartenant au GIE ne donneront lieu ni à rémunération ni à production d'intérêts au profit de celui-ci.

### **ARTICLE 4 – REMBOURSEMENT**

---

Orvitis demandera le remboursement des sommes en capital au GIE, lors de son éventuel retrait de celui-ci, par lettre simple, adressée au GIE et moyennant un préavis d'un (1) mois.

### **ARTICLE 5 – AVANCES EN COMPTE COURANT**

---

Orvitis pourra consentir au GIE des avances en compte courant d'un montant de 349 00 euros afin de faire face au mieux aux besoins de l'exploitation selon les termes et conditions de la présente convention, notamment concernant les modalités de remboursement et la non-production d'intérêt.

L'avance entrera en vigueur à la date de sa signature par les Parties, pour une période expirant à la date à laquelle toutes les sommes dues par le GIE à Orvitis au titre de l'avance auront été valablement remboursées par le GIE et quittancées par Orvitis.

### **ARTICLE 6 – DECLARATIONS**

---

Les Parties déclarent et garantissent qu'elles ont tous pouvoirs, autorité et capacité pour signer la présente convention et exécuter les obligations prévues par celle-ci.

### **ARTICLE 7 – MODIFICATION DE LA CONVENTION**

---

Aucune stipulation de la convention ne pourra être modifiée sans l'accord préalable et écrit des Parties. Toute modification fera l'objet d'un avenant signé par les Parties.

## **ARTICLE 8 – DIVISIBILITE**

---

La nullité ou l'impossibilité d'exécuter tout terme ou stipulation de la présente convention n'affectera pas sa validité ni sa force exécutoire.

En outre, à la place de toute stipulation nulle ou non exécutoire, les Parties y substitueront, dans la mesure du possible, une stipulation valable et exécutoire aussi proche que possible de cette stipulation nulle ou non exécutoire.

## **ARTICLE 9 – TRANSFERT**

---

La présente convention est conclue intuitu personae et ne pourra donc pas être cédée, ni transférée à quelque titre et de quelque manière que ce soit (y compris, notamment, dans le cadre de toutes opérations emportant transfert universel du patrimoine), et ce, sauf accord express et écrit de l'autre Partie.

## **ARTICLE 10 - CLAUSE DE CONFIDENTIALITE**

---

Les Parties conviennent de tenir confidentielle la présente convention et de ne pas en communiquer le contenu à des tiers à l'exception de leurs conseils, commissaires aux comptes et autres personnes soumises au secret professionnel, ainsi qu'à raison d'une obligation légale ou réglementaire ou d'une action en justice, ou encore dans la mesure où la communication de la convention est nécessaire aux fins de faire valoir leurs droits en découlant.

## **ARTICLE 11 – ELECTION DE DOMICILE ET NOTIFICATION**

---

Pour les besoins des procédures de notification et d'information et, plus généralement, de l'application de la présente convention, toute correspondance sera valablement adressée à la Partie concernée à l'adresse figurant en tête des présentes.

Tout changement d'adresse ou de représentant d'une Partie pour les besoins de la convention devra être notifié par écrit à l'autre Partie.

## **ARTICLE 12- DROIT APPLICABLE – LITIGES**

---

La présente convention sera régie et interprétée conformément au droit français.

Tout litige auquel la présente convention et/ou ses suites pourront donner lieu, tant en ce qui concerne sa validité que son interprétation, son exécution ou sa résiliation et leurs suites, sera soumis à la juridiction compétente de DIJON.

## **ARTICLE 13 – DONNEES PERSONNELLES**

---

En cas de traitement de données personnelles par l'une ou l'autre des Parties pour les besoins de la convention, chaque Partie s'engage à respecter les dispositions du droit applicable, y compris le Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, en sa qualité de responsable de traitement. En particulier, chaque Partie s'engage à informer les personnes concernées des finalités et moyens du traitement effectué, obtenir leur consentement préalable si nécessaire et leur permettre d'exercer leurs droits.

**Fait à**

**Le**

**En deux exemplaires originaux, dont un a été remis à chacune des Parties.**

**Pour le GIE  
Mme Sylvie DUCHARNE**

**Pour Orvitis  
M. Christophe BÉRIION**

### **2.3 Contrat de cession de marques au profit d'IDELIANS et contrat de licence de marques au bénéfice des offices membres de la SAC IDELIANS**

La Société de coordination IDELIANS est née de l'obligation de regroupement des organismes HLM qui gèrent moins de 12 000 logements sociaux, elle-même issue de la loi ELAN du 23 novembre 2018.

L'article L423-1-2 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que les clauses types des statuts des sociétés anonymes de coordination d'habitations à loyer modéré précisent qu'un des objets de la Société de coordination est de « développer une unité identitaire des associés et de définir des moyens communs de communication, notamment par la création ou la licence de marques et de signes distinctifs ».

L'Office Public de l'Habitat de la Côte-d'Or, Orvitis, est titulaire et propriétaire des marques suivantes :

- Sérénitis : marque verbale déposée le 13 juillet 2022 ;
- Sérénitis : marque figurative déposée le 28 novembre 2023 ;
- Im-Ô : marque verbale déposée le 25 mai 2023 ;
- numeliens : marque verbale déposée le 27 novembre 2020 ;
- IDELIANS : marque verbale déposée le 12 décembre 2019 ;
- IDELIANS : marque figurative déposée le 25 novembre 2020 ;
- IDELIANS agir aujourd'hui, inventer demain : marque verbale déposée le 25 novembre 2020.

Au regard de l'obligation susvisée de créer une unité identitaire, Orvitis a décidé de céder les marques ci-dessus visées à la société de coordination IDELIANS, moyennant un euro symbolique.

Dès que la cession des marques sera effective auprès de l'INPI, IDELIANS consentira des contrats de licence de marques aux offices faisant partie de la société de coordination, souhaitant utiliser une ou plusieurs marques, objet de la cession.

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

- Vu la Loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement
- Vu la Loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable
- Vu la Loi 2009-323 du 25 mars 2009 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 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 L423-1-2 du Code de la construction et de l'habitation

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

- la cession des marques à IDELIANS dans les conditions visées ci-avant ;
- M. le Directeur Général à signer l'acte de cession ;
- M. le Directeur Général à signer la convention de licence de marques qui sera consentie à Orvitis.

#### 3.1 Approbation du compte financier 2023

2023 est une année marquée par l'inflation et la forte remontée des taux.

Malgré l'augmentation des produits d'exploitation, le résultat de 2022 ne peut être maintenu, mais reste significatif.

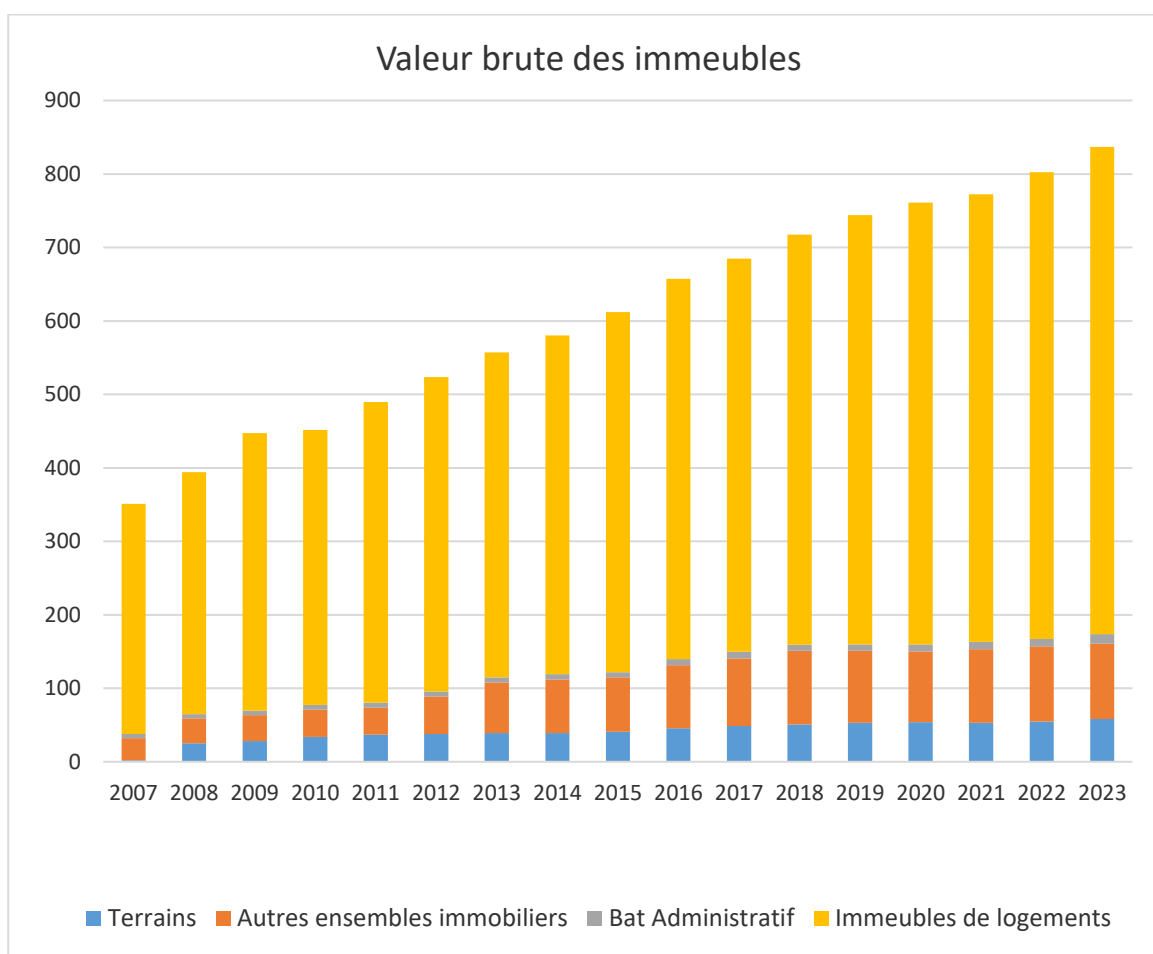
La gestion locative demeure maîtrisée : la vacance de gestion des habitations et l'impayé sont plutôt stables.

L'effort de développement reste important et le niveau d'investissement dans la rénovation est très élevé. La transformation d'Orvitis amorcée depuis 2019 se poursuit, principalement à travers la mise en œuvre du projet informatique.

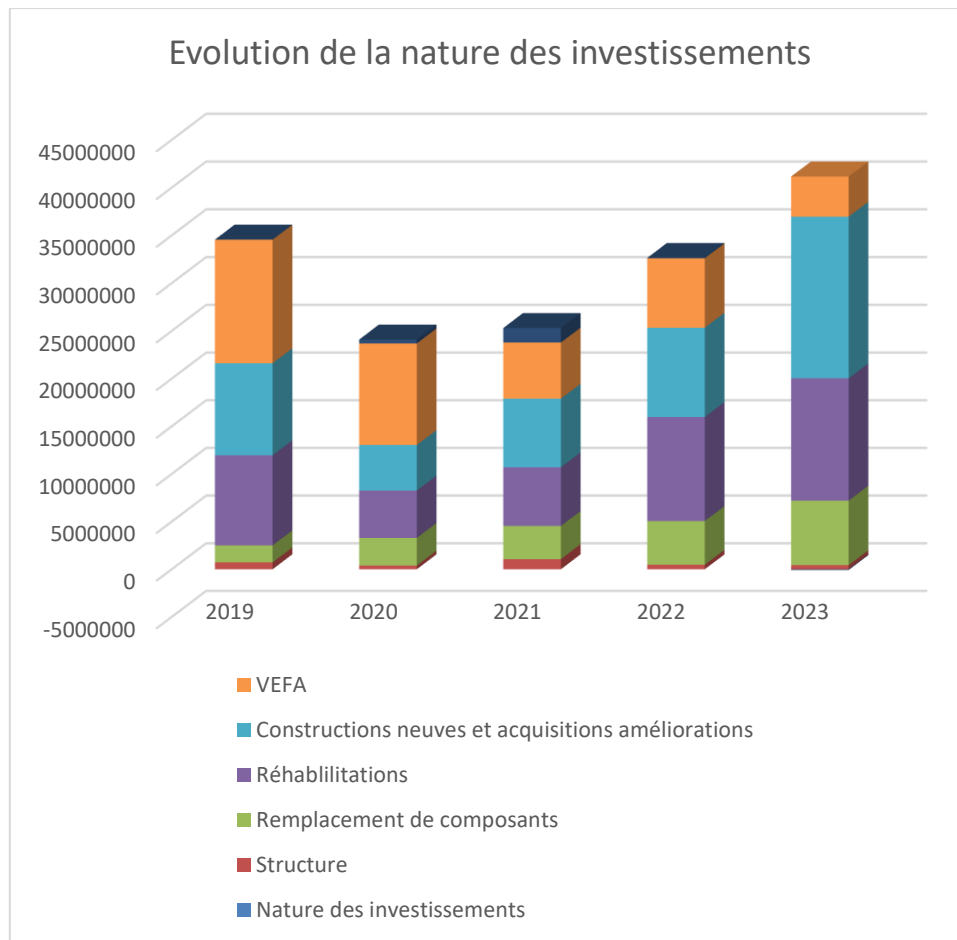
#### 1. Un programme d'investissement réorienté sur les réhabilitations

L'actif brut immobilisé est de 849 M€ au 31 décembre 2023.

Les investissements ont atteint 41 M€ pendant l'exercice.



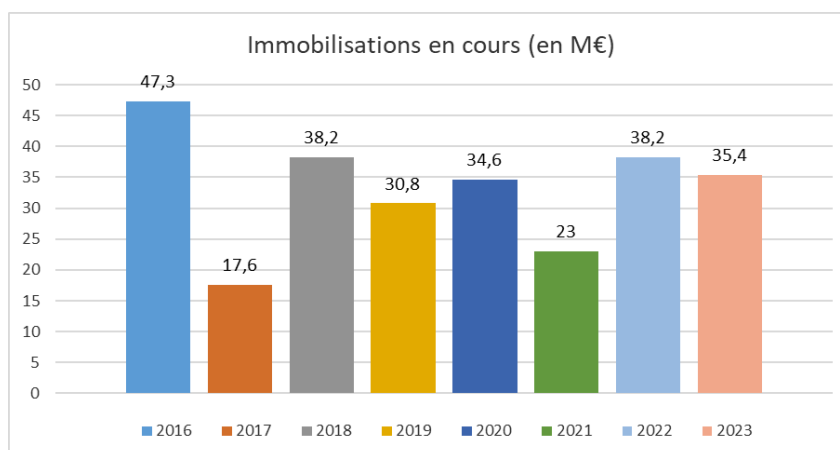
Après 10 ans d'investissements soutenus, l'orientation du Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) actée en 2018 est maintenue. Le niveau de production neuve est croissant. L'effort est centré sur l'entretien et la rénovation des bâtiments.



### **Production**

21,1 millions d'€ ont été consacrés au développement :  
 16,9 M€ en maîtrise d'ouvrage directe,  
 4,2 M€ en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement).

Des biens immobiliers ont été mis en service pour une valeur de 28,6 M€ en 2023, dont 111 logements.  
 Le volume d'immeubles en cours de construction est stable : 38,2 M€ fin 2022 à 35,4 M€ fin 2023.



### **Rénovation des bâtiments**

19,6 M€ ont été investis dans ce poste, dont 12,8 M€ dans les opérations de **réhabilitation**, et 6,8 M€ dans les **remplacements de composants**. Ces niveaux, en augmentation depuis 2018, sont cohérents avec le PSP et les prévisions budgétaires.

## 2. Des produits en augmentation de 2,44 %

PRODUITS (en K€)

99,7 millions d'€

Poste	2022	2023	var 2023/2022	Variation en %
Produits des activités	7 670	9 377	1 707	22,3%
Loyers	54 451	56 360	1 909	3,5%
Production stockée	739	-2 214	-2 953	-399,4%
Production immobilisée	763	1 947	1 184	155,3%
Subventions d'exploitation	988	972	-16	-1,6%
Autres produits de gestion courante	424	1 508	1 084	255,7%
Produits financiers	1 566	2 254	688	43,9%
Produits exceptionnels	7 758	5 099	-2 659	-34,3%
Produits des cessions d'éléments d'actif	2 467	2 593	126	5,1%
Reprises sur amortissements, aux dépréciations et provisions	3 128	3 334	206	6,6%
Provisions pour gros entretien	977	563	-414	-42,4%
Transferts de charges	842	335	-507	-60,2%
Récupération des charges locatives	15 522	17 537	2 015	13,0%
<b>Total général</b>	<b>97 295</b>	<b>99 666</b>	<b>2 370</b>	<b>2,44%</b>

### Produits des activités

Les produits des activités ont augmenté de 1,7 M€. Ce poste comprend 2 activités bien distinctes : les locations diverses et les prestations de services.

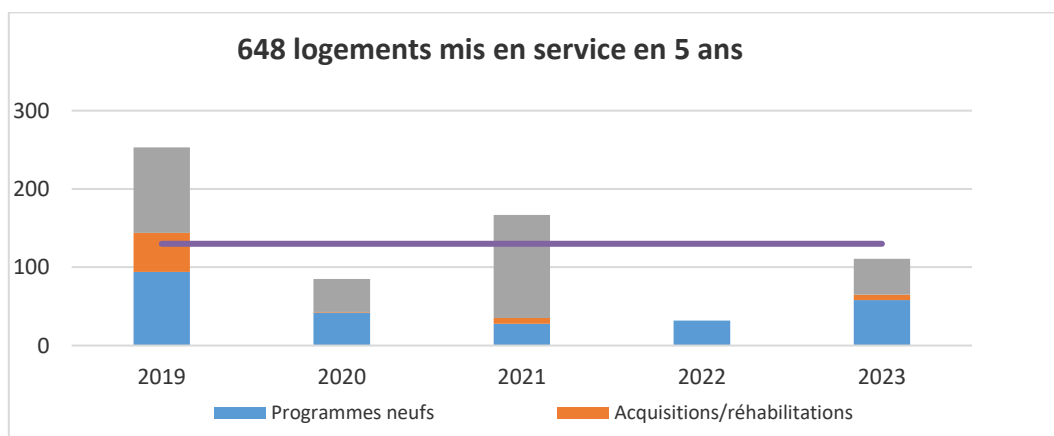
Produits des activités (en k€)	2022	2023	Variation de N à N-1
Location diverses et prestations de services	1 848	1 646	- 202
Opérations stockées	5 821	7 731	1 910
	<b>7 669</b>	<b>9 377</b>	<b>1 708</b>

Concernant les **locations diverses et les prestations de services**, la baisse de ce poste provient d'une facturation de prestations services d'assistance à maîtrise d'ouvrage moins importante qu'en 2022.

Les dépenses liées aux **opérations relatives aux stocks immobiliers** font souvent l'objet de variation importante d'une année sur l'autre. Ce point sera abordé de façon globale avant de traiter le résultat comptable.

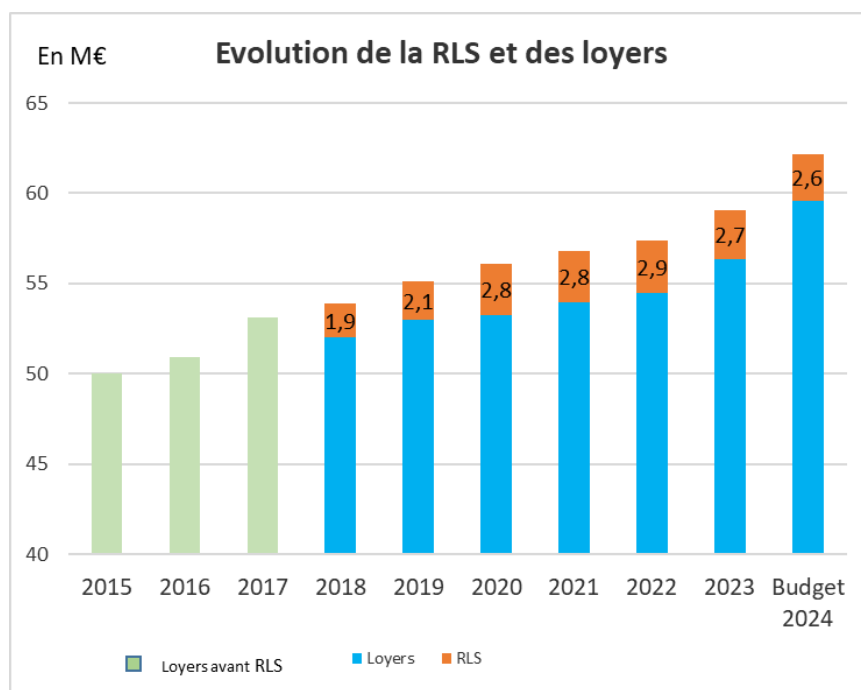
### Loyers

Le poste des loyers passe de 54 451 k€ à 56 360 k€, une forte croissance de 1 908 k€, due à l'augmentation générale des loyers au 1er janvier 2023, de 3,50 %, et aux logements mis en service ces dernières années.

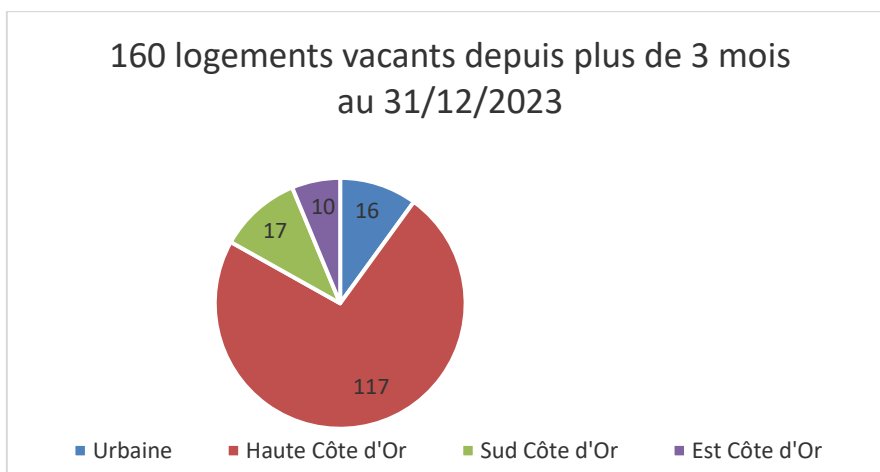




111 logements ont été livrés en 2023, contre 32 en 2022. Pour la période des 5 dernières années, la moyenne des logements livrés est de 129 par an.



La vacance financière augmente de 5,09 % en 2022 à 5,22 % en 2023.<sup>1</sup>



<sup>1</sup> La vacance financière est la différence entre les loyers théoriques et les loyers perçus. Les logements vacants depuis plus de 3 mois sont des logements prêts à la commercialisation qui n'ont pas trouvé preneur sur cette durée.

## **Subventions d'exploitation**

Ce poste est stable, 988 k€ en 2022, contre 972 k€ en 2023 :

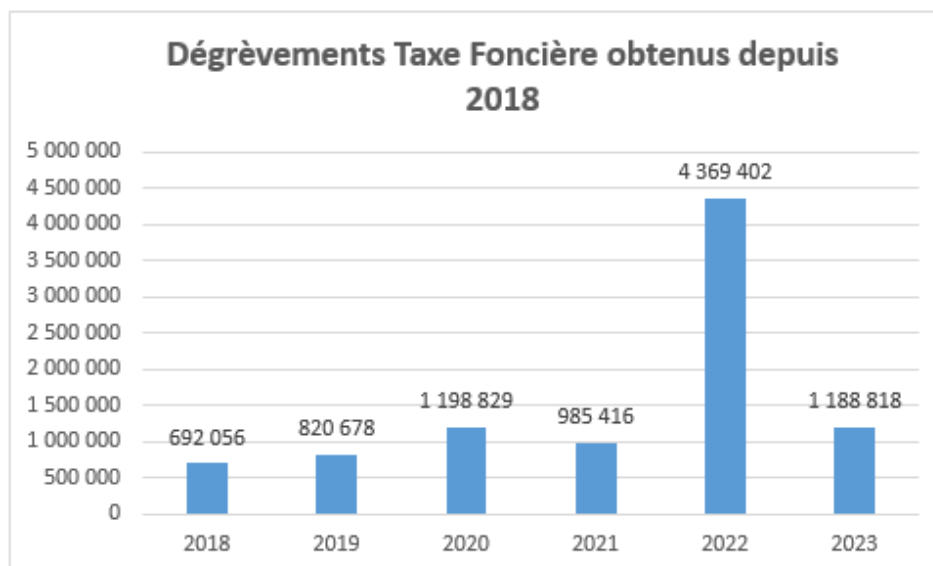
- 436 k€ apportés par le FNAP pour les démolitions réalisées à TOUTRY, MONTBARD et SAULIEU ;
- 245 k€ dans le cadre du NPNRU pour la démolition de l'ILM à CHENOVE ;
- 120 k€ par le département pour l'Aide à la Vie Partagée ;
- 85 k€ du FNAP pour les fouilles archéologiques à FLEUREY-SUR-OUCHÉ ;
- 53 k€ de subventions de la CARSAT pour l'adaptation de logements aux retraités ;
- 20 k€ du département pour les bornes connectées des résidences Sérénitis.

## **Produits exceptionnels : passent de 7 758 k€ en 2022 à 5 095 k€ en 2023.**

*Données en K€*

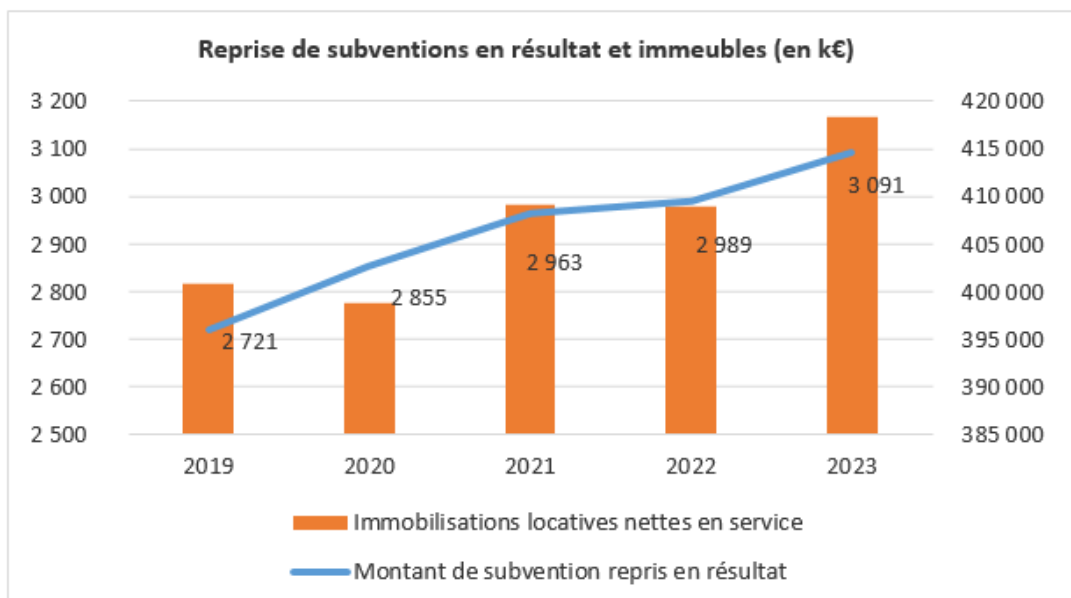
Comptes	Libellé	31/12/2022	31/12/2023	Variation 2023/2022
771100000000	Dedits et penalites perçus sur achats et ventes	86	75	-11
771400000000	Recouvrements sur creances admises en non valeur	1	21	20
771700000000	Dégrèvements d'impôts autres qu'impôts sur les bénéfices	4 369	1 184	-3 185
771880000000	Autres	-	21	21
771810000000	Penalites sur S.L.S.	58	-	-58
772100000000	Produits sur exercices anterieurs ( hors chges loc)	-	-	0
777000000000	Quôte-part des subventions d'investissements virée aux résultats	2 989	3 091	102
778400000000	Indeminités d'assurances	252	657	405
778800000000	Produits exceptionnels divers	-	46	46
<b>Total</b>		<b>7 758</b>	<b>5 095</b>	<b>-2 661</b>

Les dégrèvements de taxes foncières obtenus sur l'année atteignent 1,2 M€, ce qui porte la moyenne de ces 6 dernières années à 1,5 M€ par an.



Les dégrèvements proviennent essentiellement des travaux d'accessibilité pour 609 k€ et des travaux d'économie d'énergie, pour 294 k€, le solde grâce aux travaux sur l'interphonie, aux ventes et aux démolitions.

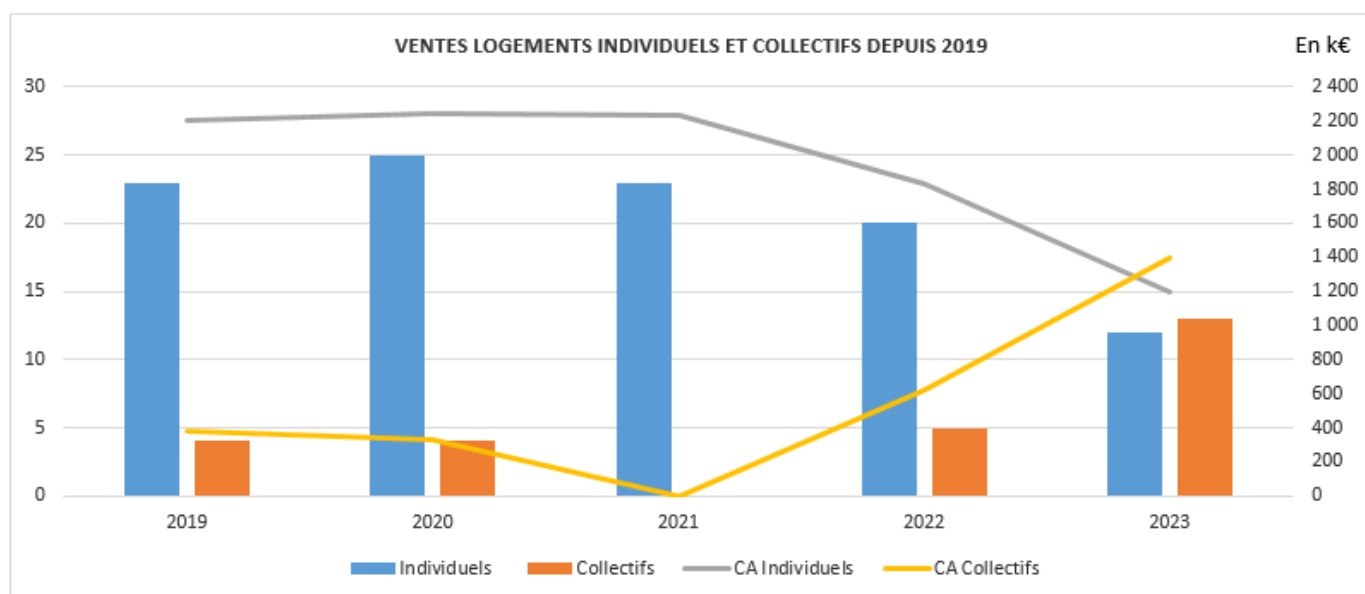
Les **reprises en résultat des subventions d'investissement** croissent logiquement avec l'actif, leur montant est de 3 091 k€ en 2023.



Les produits exceptionnels sont également constitués de 75 k€ de **pénalités perçues** dans le cadre de l'exécution des marchés publics, et de 657 k€ **d'indemnités d'assurance**.

### **Produits des cessions d'actifs**

Au niveau des cessions d'actifs, 25 logements anciens ont trouvé preneur en 2023, comme en 2022, pour un montant total de 2 588 k€.



### **Reprises de provisions**

Ce poste augmente de 206 k€ de 2022 à 2023. Il est constitué des reprises de provisions pour créances douteuses, l'amiante, l'allocation de retour à l'emploi (ARE), les travaux de démolition, la dépréciation d'actifs.

Cette augmentation de la provision provient essentiellement des projets de démolition et de désamiantage.

Les coûts provisionnés sont nets des subventions notifiées afférentes.

### 3. Des charges en forte augmentation

#### CHARGES (en K€)

Poste	2022	2023	Var 2023/2022	Variation en %
ACHATS	6 828	6 770	-58	-0,8%
CHARGES CALCULEES	24 163	25 462	1 299	5,4%
CHARGES EXCEPTIONNELLES	764	1 201	437	57,3%
CHARGES FINANCIERES	4 122	8 275	4 153	100,7%
CHARGES RECUPERABLES	15 827	18 005	2 178	13,8%
GROS ENTRETIEN	5 216	5 589	373	7,1%
IMPOTS ET TAXES	1 159	1 047	-112	-9,7%
PERSONNEL	10 248	11 584	1 336	13,0%
PERTES SUR CREANCES	640	690	50	7,8%
SERVICES EXTERIEURS	7 824	8 957	1 133	14,5%
TAXE FONCIERE	6 943	7 402	459	6,6%
<b>Total général</b>	<b>83 734</b>	<b>94 982</b>	<b>11 248</b>	<b>13,4%</b>

Les charges ont augmenté de 11,2 M€.

Cette hausse, même si elle est particulièrement marquée sur les charges financières qui doublent d'une année sur l'autre, est quasiment commune à l'ensemble des postes.

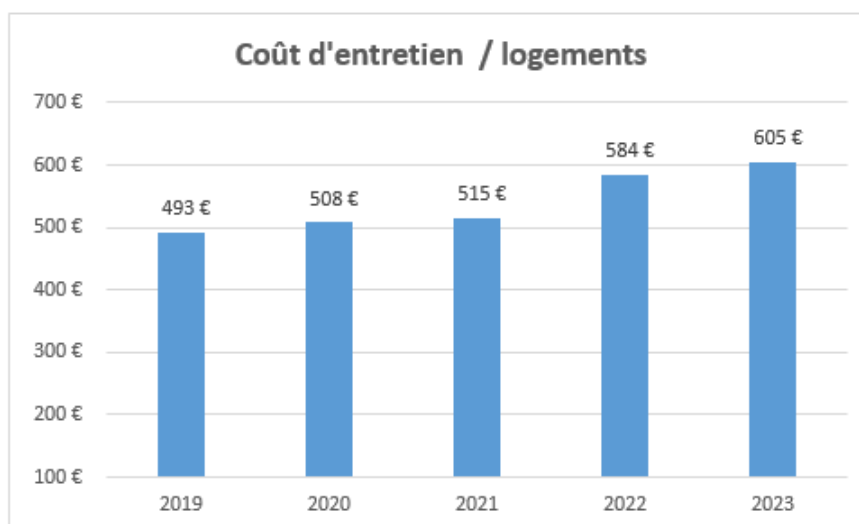
#### **Achats**

En 2023, les achats sont stables et se composent de deux types de dépenses :

- les fournitures diverses : 860 k€ en 2023, contre 833 k€ en 2022.
- les dépenses relatives aux stocks immobiliers. Ce point sera traité de façon globale avant d'aborder le résultat.

#### **Coût d'entretien**

On constate une augmentation du coût d'entretien par logement. Il ressort à 605 € par logement pour l'exercice 2023 contre 584 € pour 2022. La médiane des offices pour 2022 est de 693 € / logement.



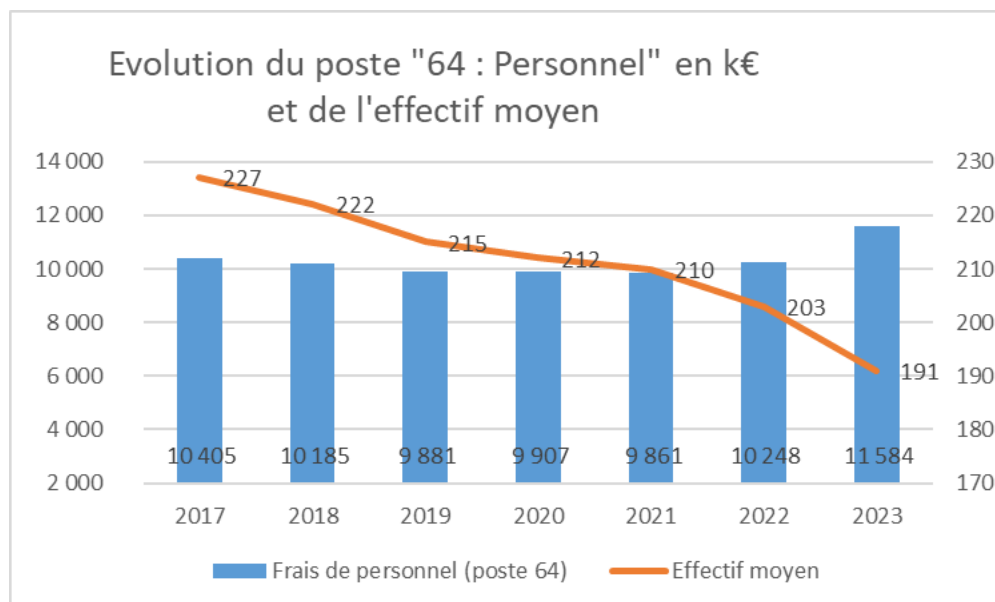
#### **Frais de personnel**

Le poste « personnel » augmente de 1 336 k€, passant à 11 584 k€ en 2023.

L'augmentation provient :

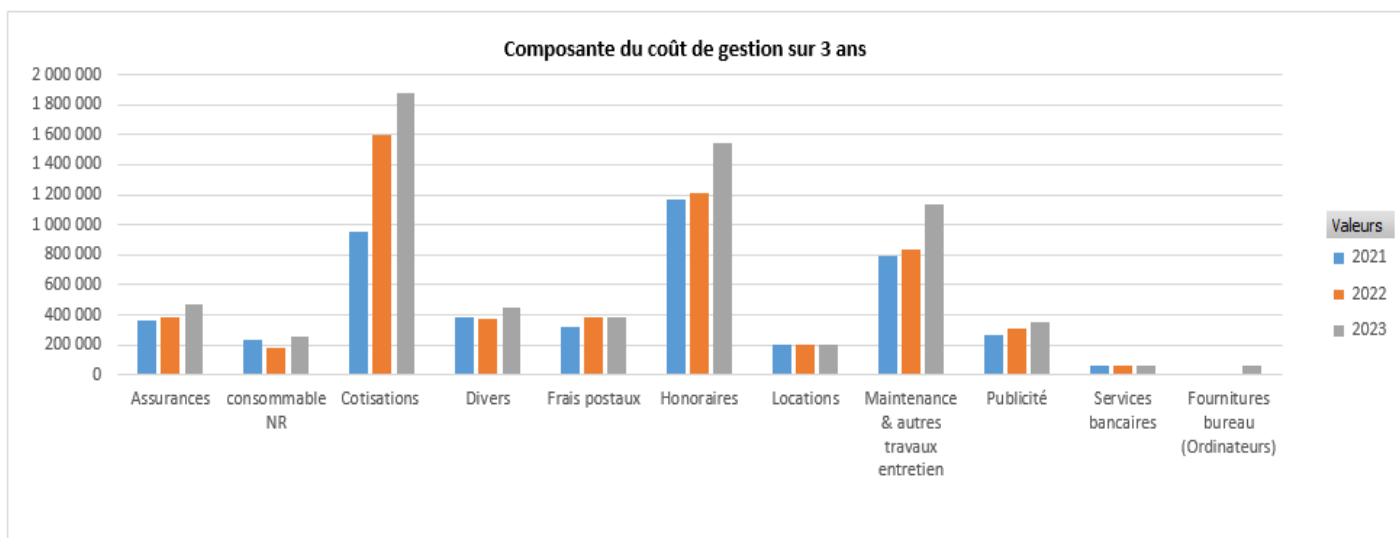
- Pour 885 k€, de la comptabilisation d'une provision de congés payés. En effet, l'office a adopté, au 1<sup>er</sup> janvier 2023, la méthode acquisitive pour le calcul des droits à congés.

- Pour 451 k€, de l'accroissement de la masse salariale de 4,4 % :
  - l'augmentation des salaires suite à la Négociation Annuelle Obligatoire de 3,50 % et la revalorisation de la valeur du point pour les personnels de la fonction publique territoriale ;
  - les indemnités versées dans le cadre de ruptures conventionnelles pour 5 personnes ;
  - les collaborateurs en année pleine sur 2023 / année incomplète sur 2022 ;
  - les créations de postes : 2 postes de Gestionnaires de résidences ;
  - le versement d'indemnités de congés payés, à la suite de départs.



### **Autres composants du coût de gestion**

Sur 2023, Orvitis a réglé ses cotisations envers IDELIANS et le GIE numelians, pour un montant respectif de 908 k€ et 851 k€. En contrepartie, Orvitis leur a refacturé les mises à disposition de personnel pour 78 k€ et 48 k€.

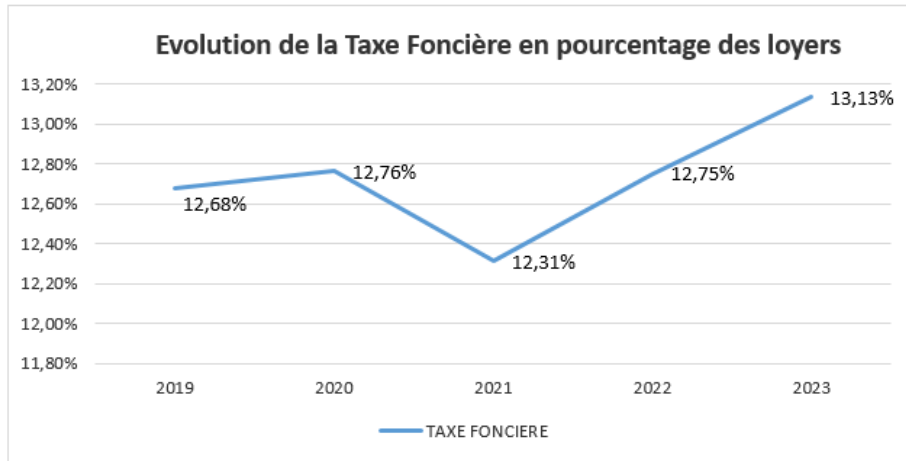


L'ensemble des frais de personnel et des autres coûts de gestion porte le coût de gestion par logement à 1 374 € contre 1 163 € en 2022 (+ 18 %).

### **Taxe foncière**

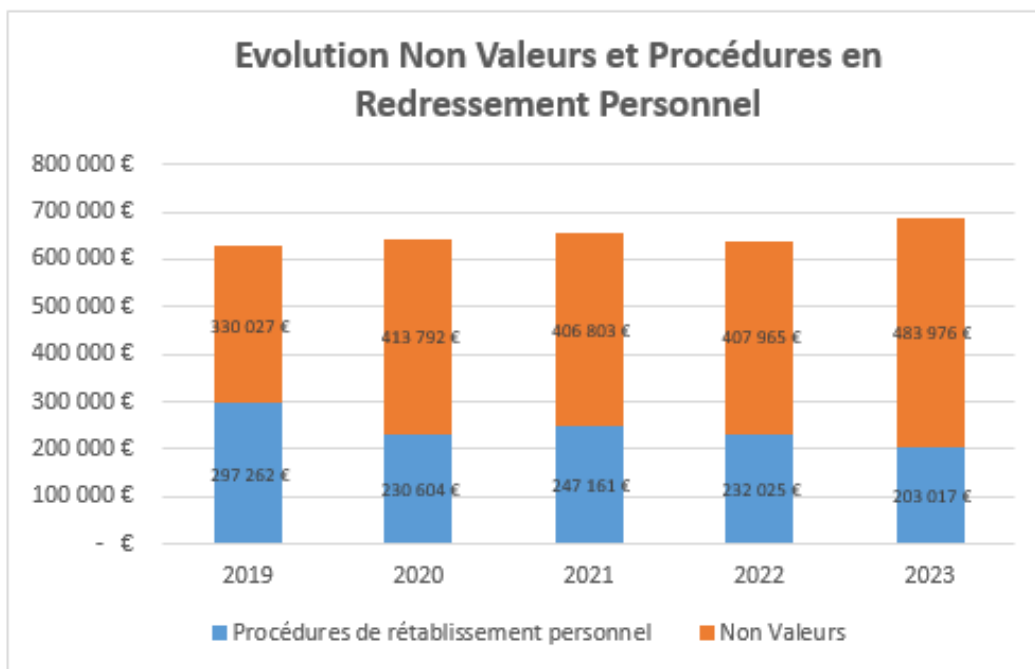
La taxe foncière augmente de 460 k€, et atteint 7 402 k€ en 2023.

Elle augmente plus vite que les loyers, et reste cependant inférieure à la médiane du secteur (14,3% en 2022).



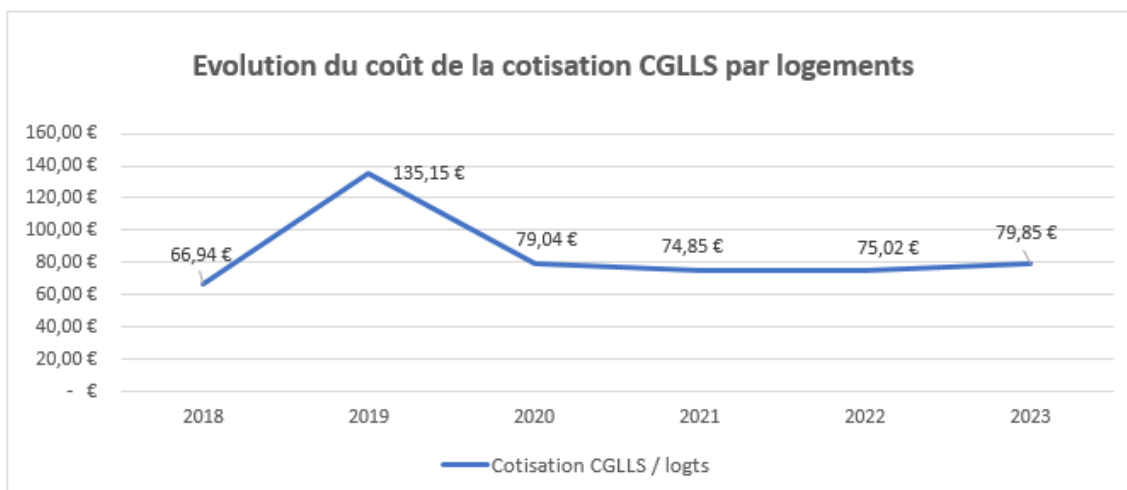
### **Créances irrécouvrables**

Les créances irrécouvrables sont en hausse avec 687 k€ en 2023 contre 640 k€ en 2022. Pour information, la moyenne des 5 dernières années est de 650 k€.



### **Cotisations CGLLS**

Le coût des cotisations CGLLS passe de 1 006 k€ en 2022 à 1 073 k€ en 2023.



### **Charges exceptionnelles**

Les charges exceptionnelles augmentent fortement de 437 k€, portant le total à 1 201 k€ contre 764 k€ en 2022.

Ce poste est composé essentiellement des :

- o sinistres : 836 k€ contre 388 k€ l'an passé ;
- o frais liés aux démolitions : 141 k€ contre 188 k€ en 2022.

### **Charges calculées**

Elles sont de deux types : les amortissements pour dépréciation et les valeurs nettes comptables des éléments de l'actif cédé.

#### **Poste 68 : Amortissements et dépréciations**

Données en K€

Comptes	Libellé	31/12/2022	31/12/2023	Variation 2023/2022
681741000000	Dotation - provision pour créances douteuses	343	804	461
681570000000	Dotation - Provisions pour gros entretien	436	511	75
681580000000	Aures provisions pour charges	785	1 344	559
681118000000	Autres immobilisations incorporelles	243	258	15
681730000000	Stocks et en-cours	8	28	20
681510000000	Provisions pour risques	335	25	-310
681586000000	Provisions pour charges sur opérations immobilières PSLA	6	6	0
687100000000	Dotations aux amorts except. des immob.	164	181	17
681124000000	Immobilisations corporelles	20 356	20 737	381
<b>Total</b>		<b>22 676</b>	<b>23 894</b>	<b>1 219</b>

La valeur nette des amortissements des immeubles vendus ou démolis est ventilée en charges. C'est le cas également pour les composants remplacés lors de réhabilitations.

En 2023, il faut noter :

- o une augmentation des dotations pour créances douteuses pour 461 k€ ;
- o une augmentation des dotations « autres provisions pour charges » concernant :
  - o le désamiantage et les travaux pour les démolitions : + 396 k€ ;
  - o l'allocation de retour à l'emploi : + 162 k€ (en lien avec les départs importants sur l'année) ;
- o une diminution des dotations « pour provision pour risques » en raison du dénouement sur 2023 de deux dossiers, l'un envers un fournisseur, et l'autre concernant un salarié.

#### **Poste 675 : Valeur Nette des Eléments de l'actif cédés ou sortis**

VNC (en K€)	31/12/2022	31/12/2023	Variation 2023/2022
Ventes	942	946	4
Remplacement de composants	545	613	68
Démolition rebus	-	9	9
<b>Total</b>	<b>1 487</b>	<b>1 568</b>	<b>81</b>

Ce poste augmente légèrement de 81 k€ et provient de la VNC relative au remplacement de composants qui augmente de 68 k€.

## **4. Opérations relatives aux stocks immobiliers**

Dans ce cadre, les opérations immobilières sont conçues dans le but de revendre les biens réalisés, dans un délai court. Les produits proposés à la vente sont essentiellement des logements en accession et des lots à bâtir. Ces activités sont réalisées par Orvitis depuis une dizaine d'années, et leur part dans le résultat augmente. Il ne faut pas les confondre avec l'activité de vente de logements, qui concerne la vente de biens anciens ayant été exploités en location.

Comptablement, les opérations relatives aux stocks immobiliers concernent les postes 60 « Achats », 70 « Produits des activités », 71 « Production immobilisée » et 74 « Subventions d'exploitation ». Pour une meilleure compréhension, il est proposé que l'analyse classique par poste fasse l'objet d'une analyse fonctionnelle, centrée sur ces activités.

Rappel des règles :

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

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

### Les événements de l'exercice :

Concernant la commercialisation, en 2023, il a été constaté :

- la levée d'option de 4 PSLA,
- l'aboutissement du programme de 38 lots à FENAY,
- 2 lots à FLEUREY-SUR-OUCHÉ, la cession de la Maison de santé située à SAINT-JEAN-DE-LOSNE,
- la vente en VEFA de 24 logements locatifs résidentiels auprès de l'association foncière Habitat et Humanisme,

soit un chiffre d'affaires de 7,7 M€, contre 5,8 M€ en 2022.

En K€	2022	2023	Variation 2023/2022
Produits - Opérations stockées	5 821	7 731	1 910

Concernant les dépenses : 5 910 k€ en 2023, contre 5 994 k€ en 2022 (- 84 k€).

Ces dépenses concernent essentiellement les opérations à :

- CHÉNOVE Bazin (vente) pour 1 742 k€,
- SAINT-JEAN-DE-LOSNE (Maison de santé) pour 1 181 k€,
- MIREBEAU-SUR-BEZE (lotissement) pour 1 146 k€,
- ARC-SUR-TILLE (PSLA) pour 794 k€,
- VAROIS-ET-CHAIGNOT (ZAC) pour 346 k€.

En K€	2022	2023	Variation 2023/2022
Dépenses sur opérations stockées	5 994	5 910	-84

### Ce qui impacte le résultat comptable :

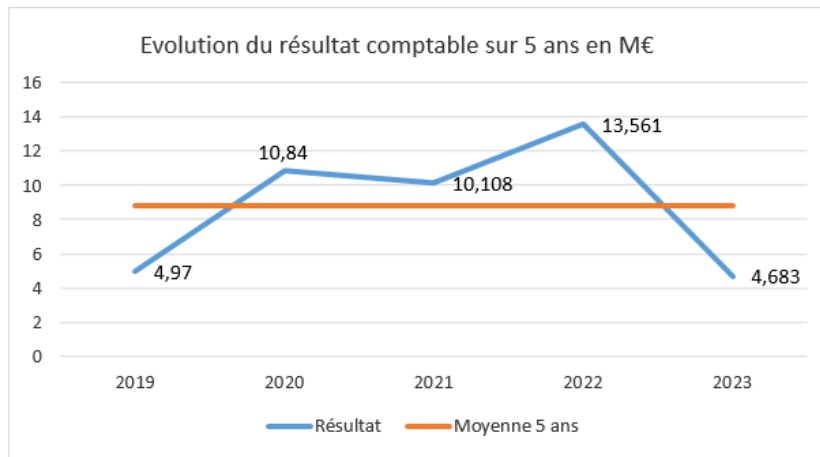
Les opérations abouties en 2023 ont un impact positif de 876 k€ sur les résultats comptables.

	Opérations terminées au 31/12/2023		
	Total dépenses	Total recettes	Résultat opération
<b>Totaux</b>	<b>7 395 113</b>	<b>8 271 697</b>	<b>876 585</b>

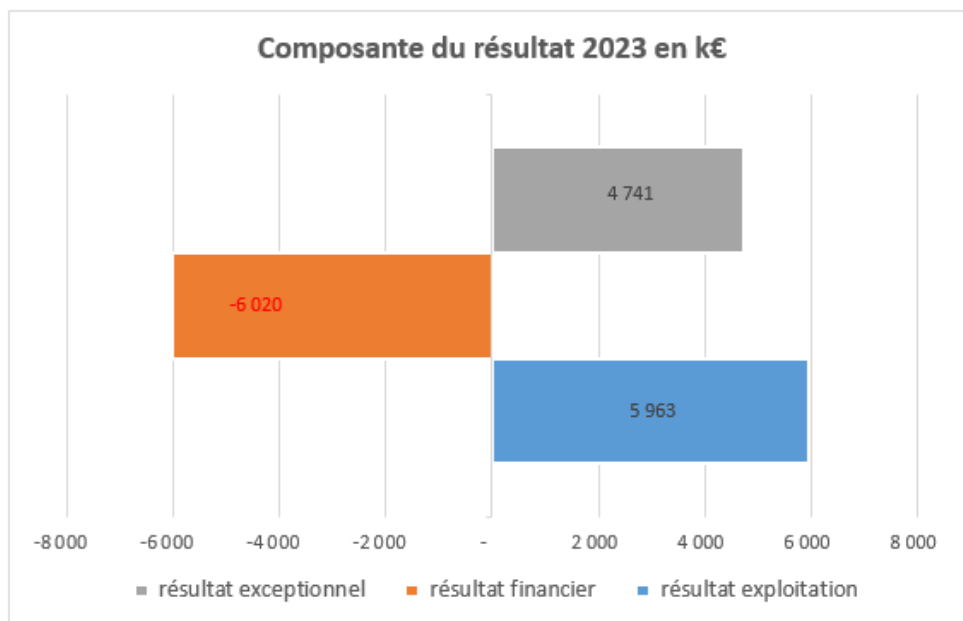
## 5. Un résultat comptable en baisse

Le résultat comptable est de 4,7 M€ contre 8,8 M€ en moyenne depuis 2019. Au budget, le résultat voté était de 2,5 M€.

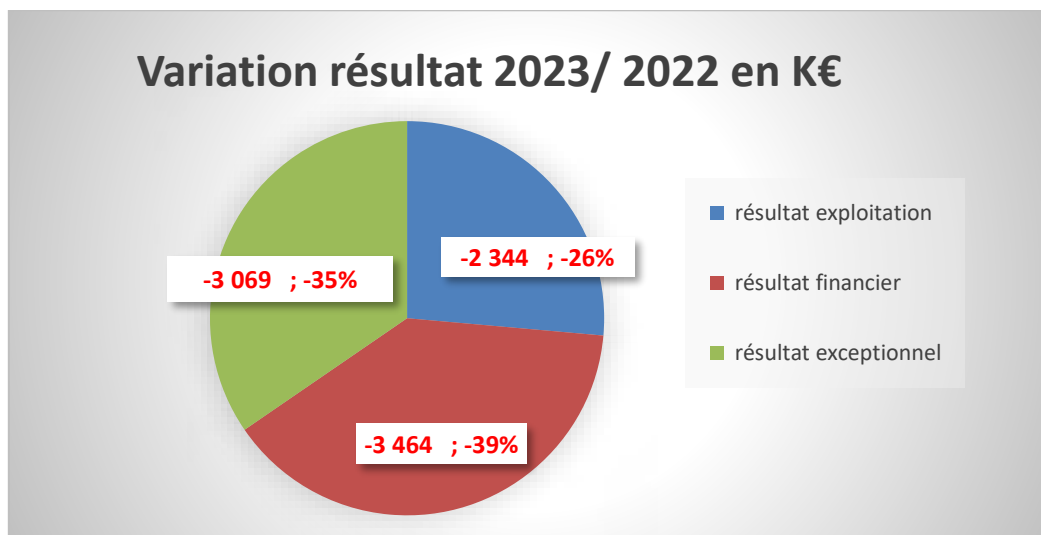




La croissance des loyers, principale ressource de l'office, est considérablement freinée par la RLS, mais reste soutenue par les livraisons neuves et les augmentations annuelles. Le résultat est en baisse, principalement du fait des charges financières. Il faut noter le bon niveau du résultat d'exploitation.



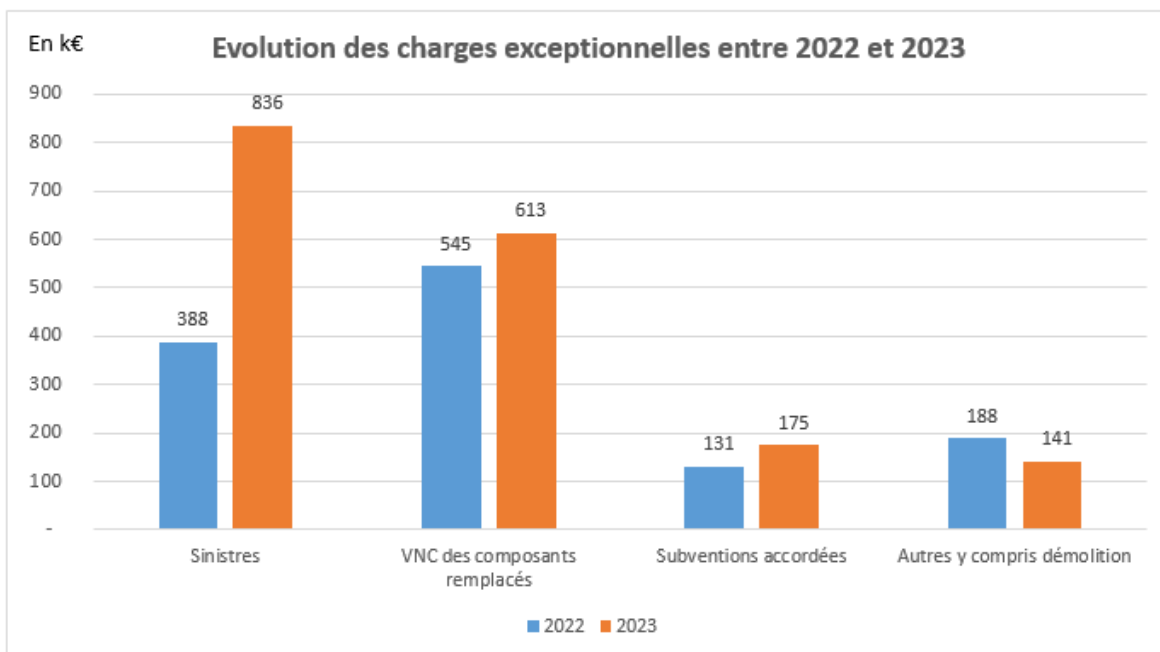
Le résultat a varié de la manière suivante :



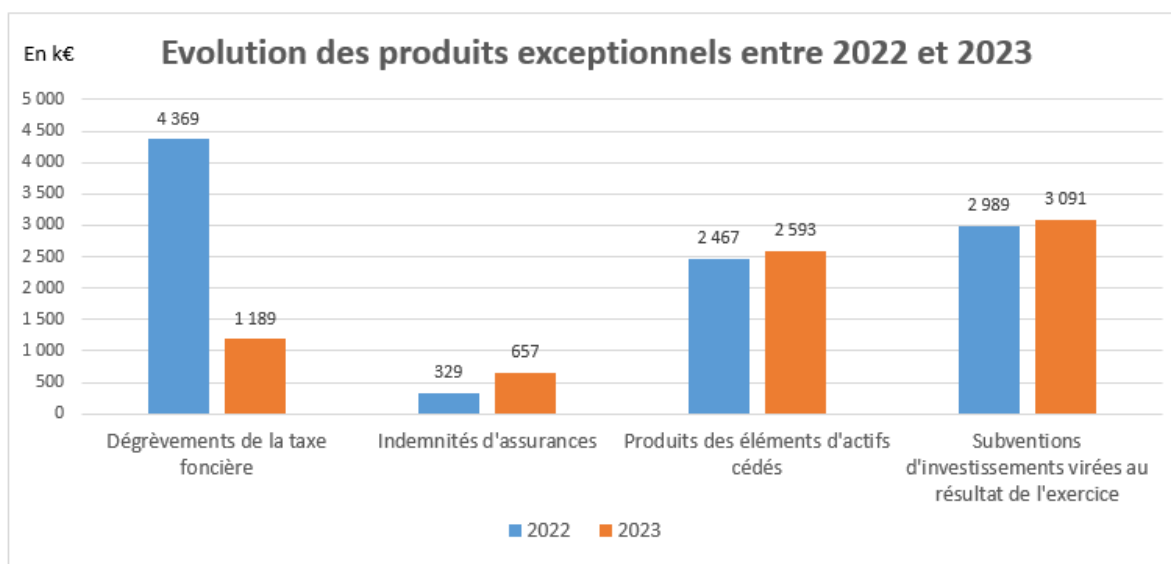
La baisse du **résultat financier** s'explique essentiellement par la hausse de charges d'intérêts passant de 4 122 k€ en 2022 à 8 275 k€ en 2023 (+ 4 152 k€) en lien avec la hausse du livret A à 3 %. Les placements financiers ont généré des produits à hauteur de 2 254 k€ contre 1 566 k€ en 2022 (+ 688 k€).

La baisse du **résultat exceptionnel** s'explique par :

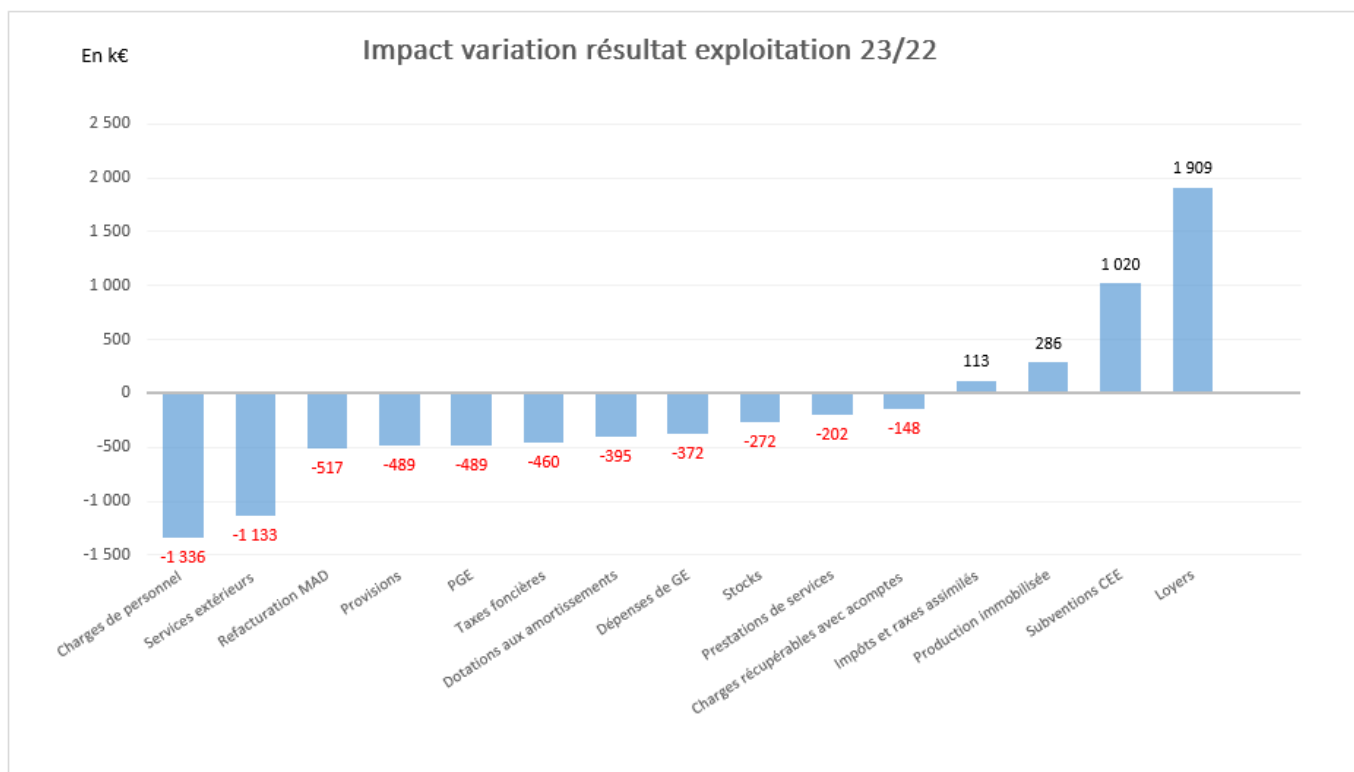
- Des charges exceptionnelles qui ont augmenté de 536 k€.



- Des produits exceptionnels en forte baisse de 2 534 k€, dont 3 200 k€, du fait de la diminution des dégrèvements de taxes foncières constatés sur 2023, légèrement compensée par la hausse de certains postes :



Concernant la baisse du résultat d'exploitation, il a été identifié les principales variations suivantes :



## 6. Une capacité d'autofinancement qui passe au-dessous de la moyenne

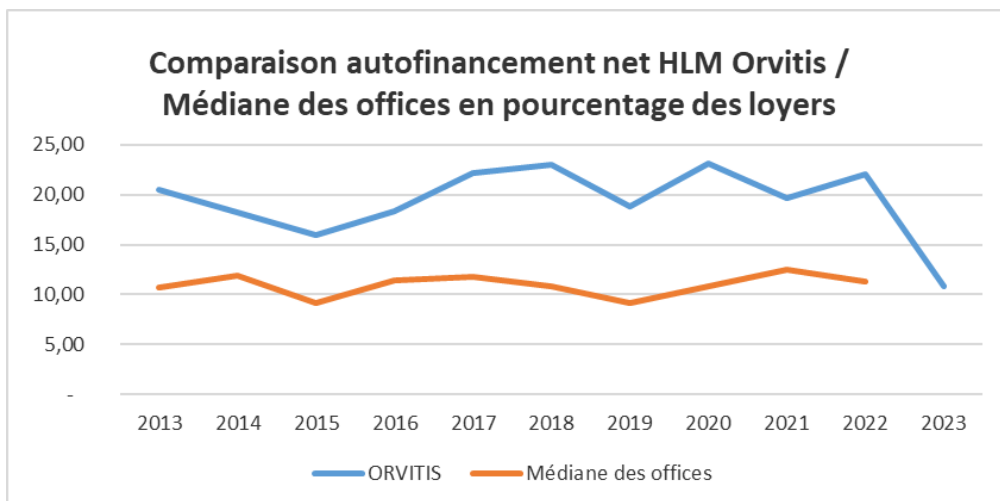
Le retraitement du résultat comptable permet de déterminer la capacité d'autofinancement :

	2023	2022
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>4 683 452,10</b>	<b>13 561 129,17</b>
+ Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	23 894 075,01	22 675 721,53
- Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	-3 897 027,06	-4 104 617,08
+ Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, remplacés	1 568 825,55	1 487 229,49
- Produits des cessions d'éléments d'actifs	-2 592 900,00	-2 467 175,00
- Quote-part des subventions d'investissements virée au résultat de l'exercice	-3 091 115,66	-2 989 373,39
<b>CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT (PCG)</b>	<b>(3) 20 565 309,94</b>	<b>28 162 914,72</b>
- Remboursements d'emprunts locatifs sauf remboursements anticipés (2)	(2) -13 219 677,94	-14 105 203,54
+ ou - Variations intérêts compensateurs	(1)	
- Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs		
<b>AUTOFINANCEMENT NET HLM (pour contrôle)</b>	<b>7 345 632,00</b>	<b>14 057 711,18</b>

La CAF (PCG) votée au budget était de 20,4 M€.

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
a) Autofinancement net HLM (tableau CAF - III - 2)	12 451 380,52	14 057 711,18	7 345 632,00	
b) Total des produits financiers (Comptes 76)	629 104,90	1 566 447,61	2 254 373,84	
c) Total des produits d'activité (Comptes 70)	74 330 067,36	77 642 782,51	83 273 983,29	
d) Charges récupérées (Comptes 703)	15 296 038,87	15 521 893,31	17 537 286,63	
<b>e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM</b>	<b>59 663 133,39</b>	<b>63 687 336,81</b>	<b>67 991 070,50</b>	
<b>a / e : Ratio d'autofinancement net HLM (en %)</b>	<b>20,87%</b>	<b>22,07%</b>	<b>10,80%</b>	<b>17,92%</b>

L'autofinancement, malgré la baisse constatée, reste important comparativement aux moyennes du secteur.



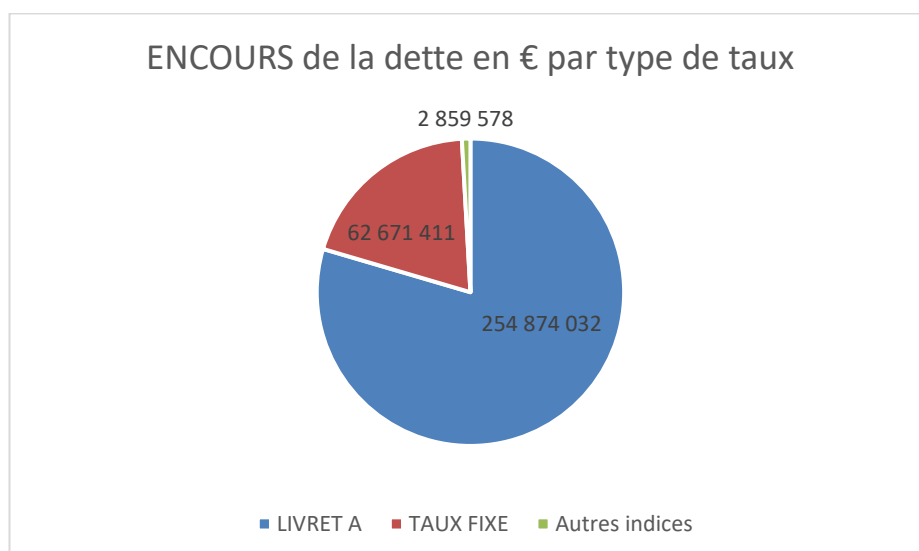
### TABLEAU DE FINANCEMENT (en k€)

EMPLOIS		RESSOURCES	
Immobilisations	41 094	CAF (PCG 82)	20 565
Intérêts compensateurs		Emprunts	17 148
Réduction de capitaux propres	19	Subventions	2 722
Dépôts et cautionnements	328	Cession d'actifs	2 592
Amortissements des emprunts	15 080	Dépôts et cautionnements	430
	<b>56 521</b>		<b>43 457</b>
<b>Excédent de fonds de roulement</b>		<b>Prélèvement sur fonds propres</b>	<b>13 064</b>

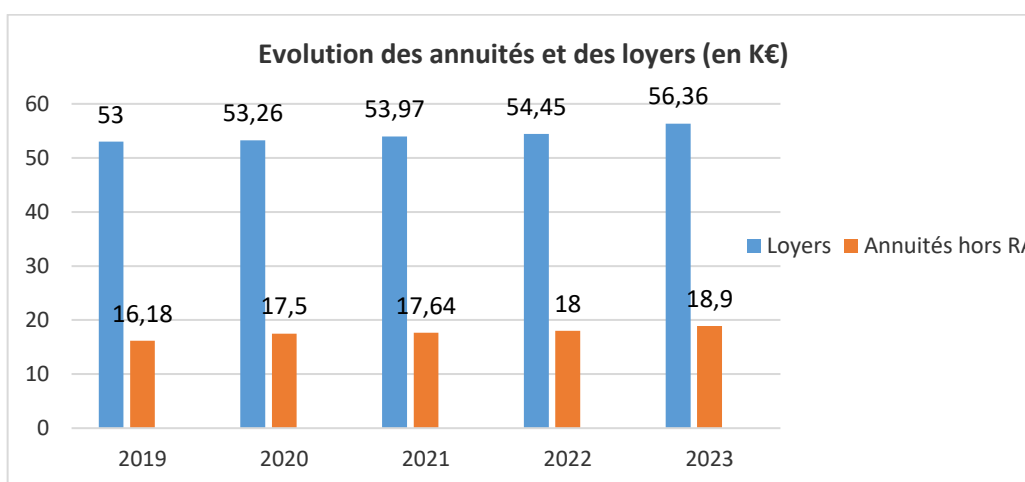
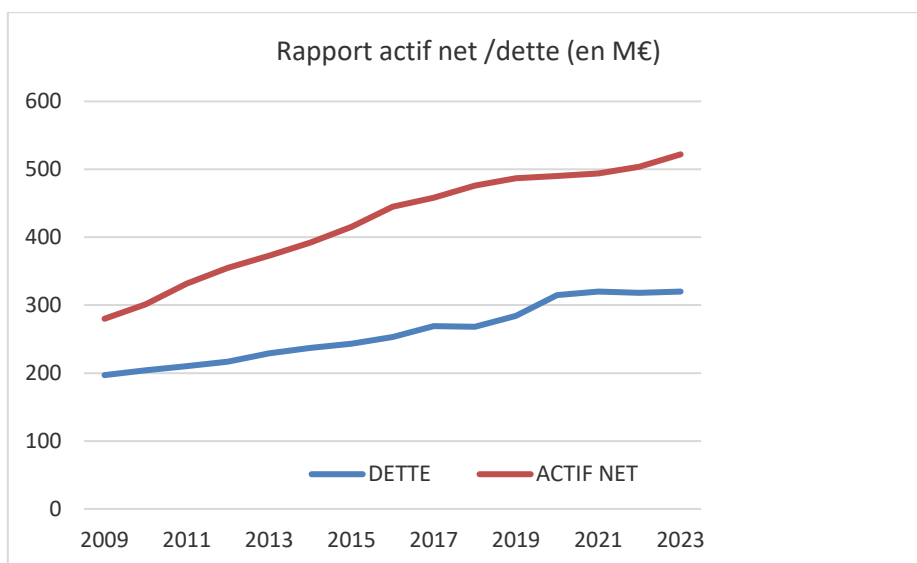
Le prélèvement sur fonds propres voté était de 27,3 M€.

### 7. Un endettement contenu

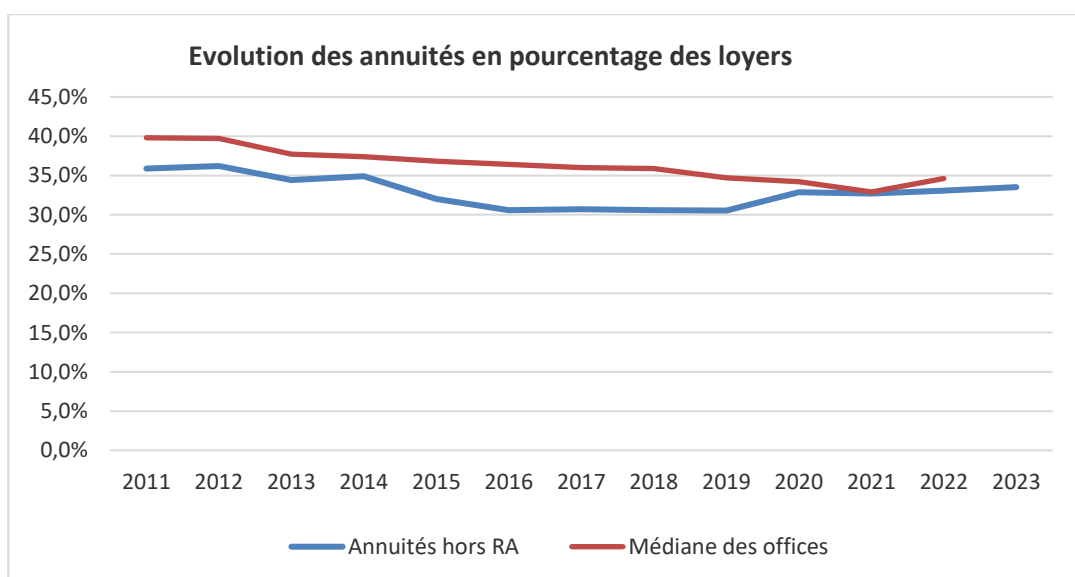
17 M€ d'emprunts ont été mobilisés, et 15 M€ amortis, dont 1,5 M€ par remboursement anticipé, portant la dette en fin de période à 320 M€, soit une hausse de 2 millions par rapport à 2022.



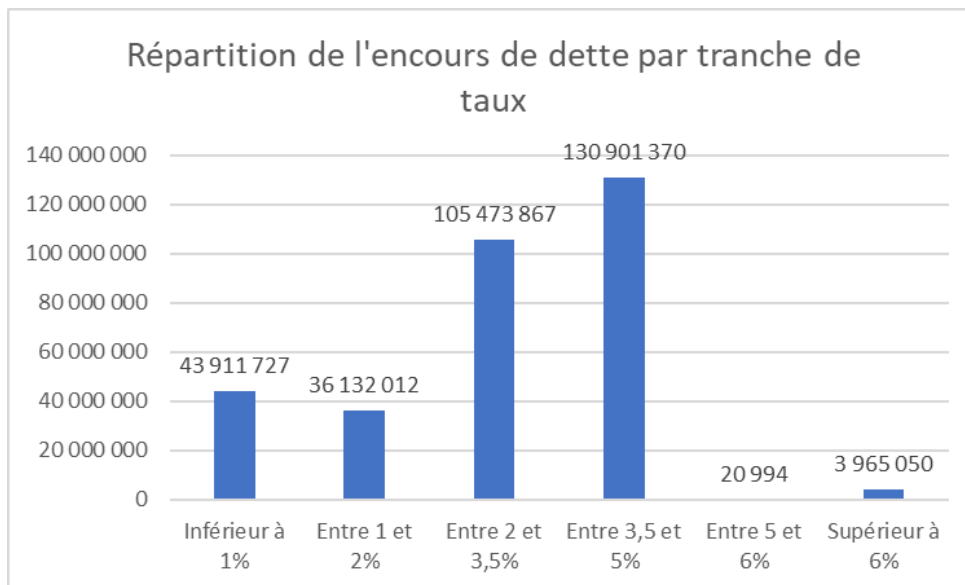
Sur le graphique suivant, on note que la valeur de l'actif net progresse plus vite que la dette sur la période de référence.



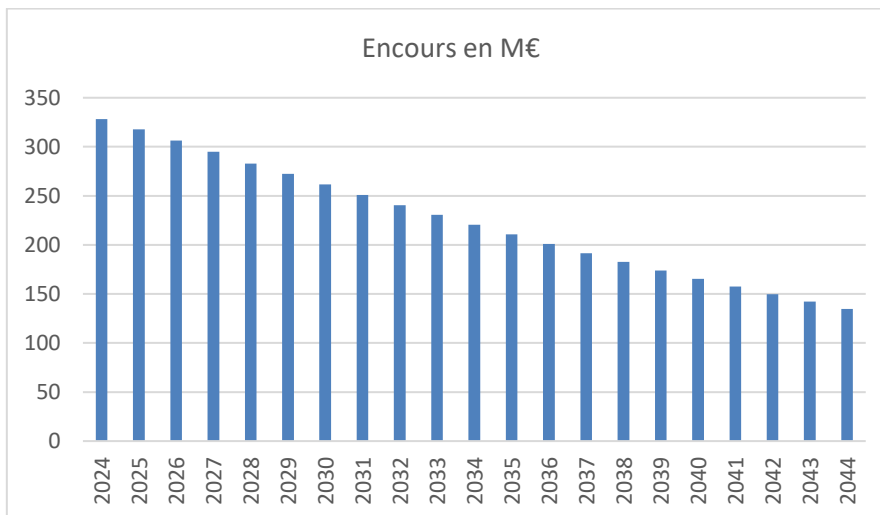
Malgré la RLS et le ré-endettement effectué ces dernières années, un bon ratio entre les loyers et le service de la dette est maintenu. Le ratio d'Orvitis est donc de 33,53 % en 2023, et se rapproche de plus en plus vers de la moyenne des offices, qui était de 34,6 % en 2022.



Le taux actuariel passe de 2,40 % en 2022 à 2,45 % en 2023.  
 La durée résiduelle évolue peu : de 27 ans et 5 mois contre 27 ans et 4 mois.

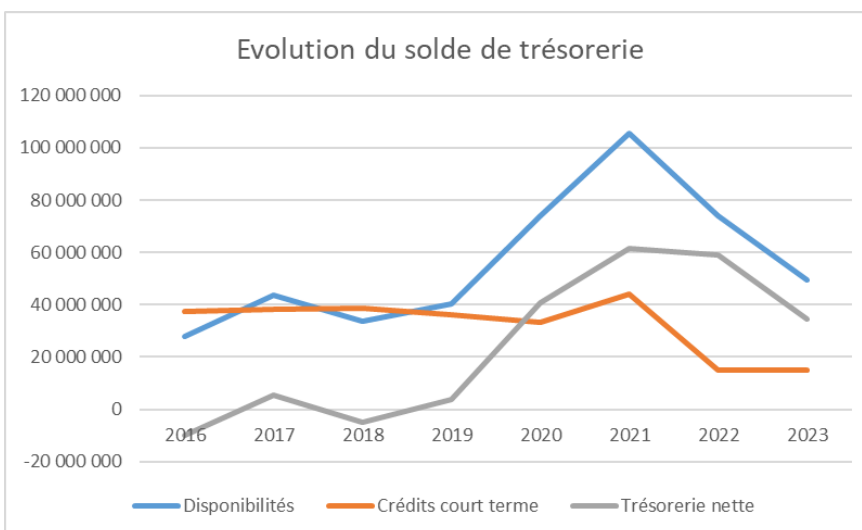


L'augmentation du Livret A ralentit le remboursement de la dette actuelle de façon significative.

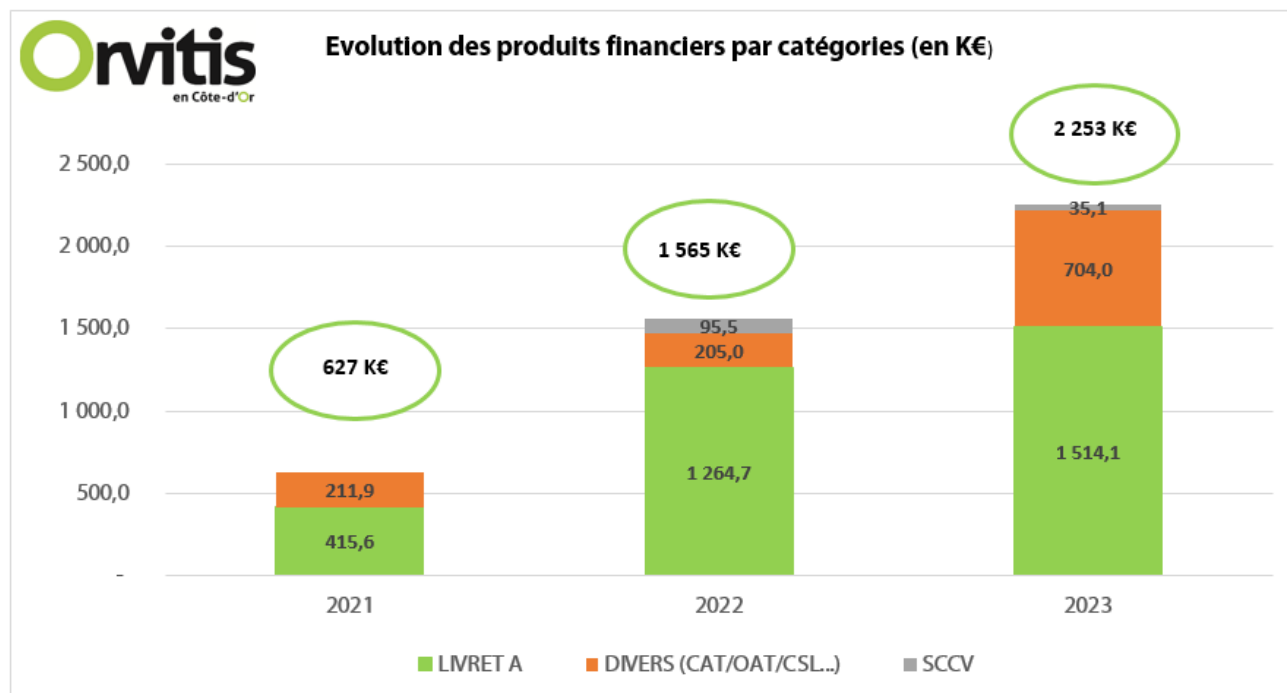


### 8. Une trésorerie solide mais en baisse régulière

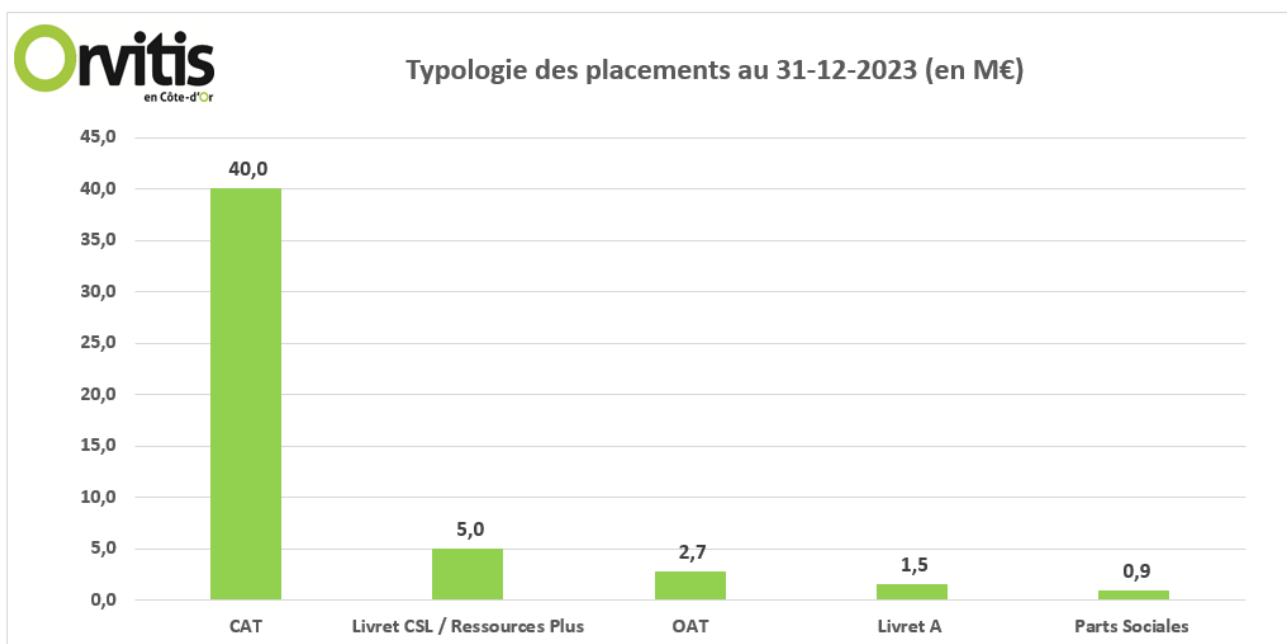
La trésorerie nette s'était renforcée depuis 2021 ; elle baisse depuis 2 ans, passant de 58,9 M€ au 31 décembre 2022 à 34,5 M€ au 31 décembre 2023.



Les produits financiers augmentent, passant de 1 565 k€ en 2022 à 2 253 k€ en 2023.



Sur 2023, le taux du Livret A étant gelé à 3 % jusqu'au 01 février 2025, Orvitis a saisi les opportunités de placements avec des taux attractifs sur les CAT (entre 4% et 5,06 % selon les contrats) :

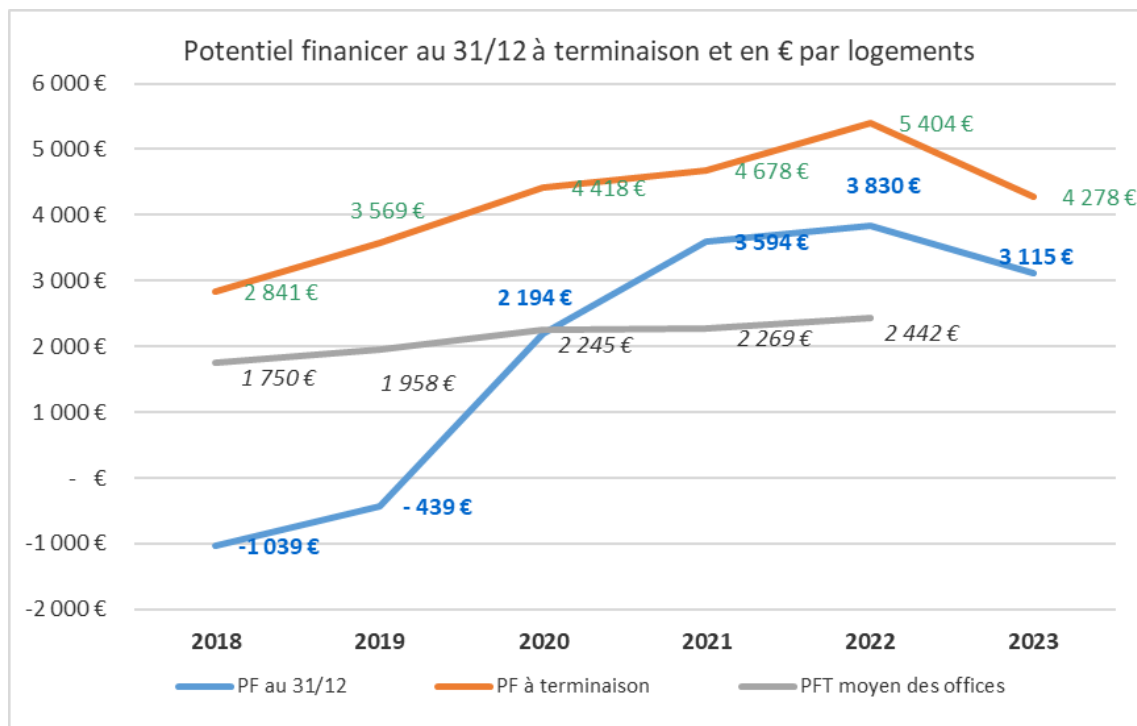


### 9. Le fonds de roulement baisse et reste à un niveau suffisant.

Le tableau ci-dessous compare le potentiel financier d'Orvitis, en fin d'exercice et à terminaison, avec le potentiel financier des autres offices à terminaison.

Ces 3 dernières années, les prêts ont été encaissés plus rapidement qu'auparavant, dans l'année suivant la livraison des logements, rapprochant ainsi le potentiel financier constaté en fin d'exercice de celui à terminaison.

La conjonction de la baisse de la capacité d'autofinancement et du financement sur fonds propres de l'important programme de réhabilitations engendre la baisse du potentiel financier à terminaison.



### Information sur le respect des équilibres budgétaires 2023

Conformément à la réglementation, la conformité des comptes au budget voté s'apprécie selon trois critères :

- la capacité d'autofinancement ne doit pas être inférieure de 10 % ou supérieure de 20 % aux prévisions budgétaires ;
- le prélèvement sur fonds de roulement ne doit pas excéder 10 % du montant prévu lors du vote du budget ;
- le poste 641 « rémunération du personnel » ne doit pas être dépassé.

Si l'un de ces points n'est pas respecté, une décision modificative est soumise au vote de la gouvernance.

Le tableau suivant synthétise la situation d'Orvitis au regard du respect du cadre budgétaire 2023.

	Dépenses de personnel	Capacité d'autofinancement	Prélèvement sur fonds de roulement
Voté par le Conseil d'administration	7 791 000 €	20 394 286 €	- 27 344 373 €
Limites imposées par les textes	7 791 000 €	Mini : 18 354 847 € Maxi : 24 473 143 €	- 30 078 810 €
Réalisations 2023	8 469 300 €	20 565 310 €	- 13 526 005 €
Nécessité d'une DM	OUI	Non	Non

### Le Conseil d'administration,

- Vu l'article L 421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu les articles R 421.16, R 423.12, R 423.24 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'instruction budgétaire et comptable M31



Depuis le 01 janvier 2021, l'affectation du résultat doit se faire en distinguant le résultat dû aux activités participant au service d'intérêt économique général (dit SIEG), de celui provenant des autres activités. Il s'agit d'une obligation qui découle des traités européens, afin de garantir les règles de la libre concurrence : un état peut apporter des aides à une activité de service d'intérêt économique général, à la condition de ne pas effectuer de surcompensation.

Concrètement pour Orvitis, les activités sont classifiées ainsi :

Activité	Activité dans le cadre du SIEG	Activité hors SIEG	
		Exonérée	Soumise à IS
Logements conventionnés	X		
Logements Foyers	X		
Gendarmeries			X
Logements non conventionnés			X
Aménagement et PSLA lancés après 2020			X
Revenus des SCCV			X
Location d'emplacement d'antennes			X
Location PSLA invendus			X
PLI			X
Garages loués seuls		X	
Aménagement et PSLA lancés avant 2020		X	
Location de commerces et bureaux		X	
Vente d'électricité		X	
Vente à des investisseurs		X	
Prestations de services		X	

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

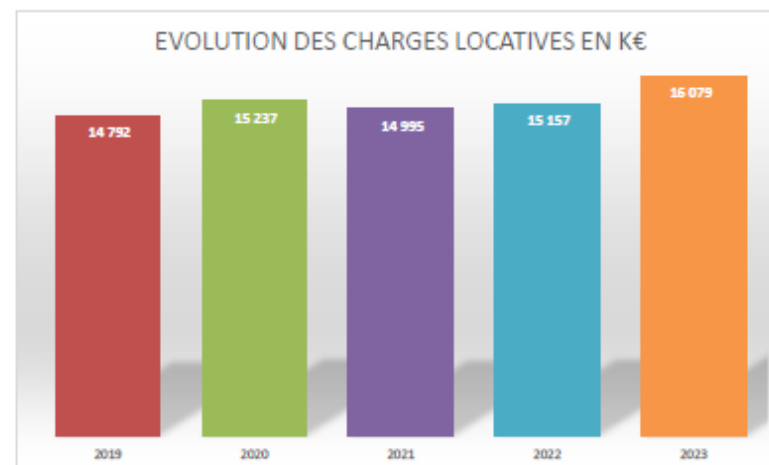
- d'autoriser de porter le budget « dépenses de personnel » à 8 469 300 €,
- d'approuver le résultat 2023,
- d'approuver les comptes présentés,
- d'affecter le résultat de 4 683 452,10 €, de la manière suivante :

RESULTAT 2023  4 683 452,10 €	AFFECTATION SIEG  4 384 746,18 €	REPORT A NOUVEAU SIEG 2 917 080,40 €
		Plus-value cessions SIEG 1 467 665,78 €
	AFFECTATION HORS SIEG  298 705,92 €	REPORT A NOUVEAU HORS SIEG 167 953,39 €
		Plus-value cessions Hors SIEG 130 752,53 €

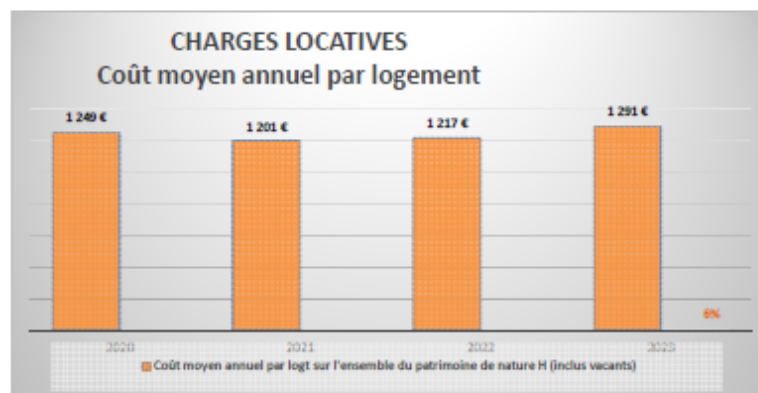
### 3.2 Information au Conseil d'administration : les charges locatives 2023

#### EVOLUTION DES CHARGES LOCATIVES EN 2023 ( En K€ ) - 139 lgts (nature H) MEG sur 2023

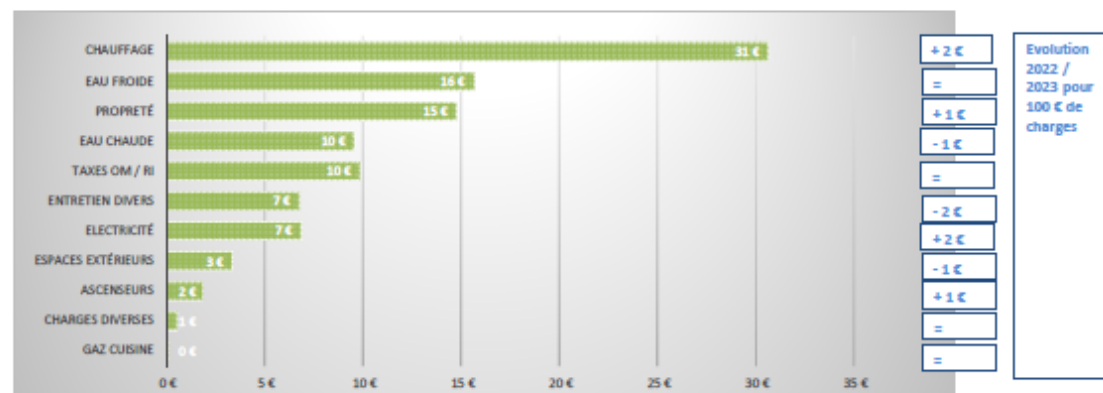
Nature des charges	2019	2020	2021	2022	2023	Ecart 2022/23 en K€	Ecart 2022/23 en %
Charges diverses	60	79	87	87	89	3	3%
Espaces extérieurs	585	602	619	646	539	-107	-17%
Propreté	2 032	2 090	2 159	2 183	2 367	184	8%
Entretien divers	1 331	1 374	1 236	1 315	1 083	-232	-18%
Ascenseurs	223	258	269	226	296	71	31%
Taxes OM	1 370	1 419	1 374	1 442	1 580	138	10%
Electricité	682	777	632	819	1 100	280	34%
Chauffage	4 658	4 605	4 623	4 365	4 913	548	13%
Gaz cuisine	12	16	16	10	14	4	42%
Gestionnaire de résidence	18	35	45	45	53	8	19%
<b>Sous-Total</b>	<b>10 973</b>	<b>11 253</b>	<b>11 060</b>	<b>11 137</b>	<b>12 034</b>	<b>897</b>	<b>8%</b>
Eau froide individuelle	2 302	2 420	2 384	2 400	2 488	88	4%
Eau froide forfaitaire	20	20	20	20	23	3	14%
<b>Total Eau froide</b>	<b>2 322</b>	<b>2 440</b>	<b>2 403</b>	<b>2 420</b>	<b>2 511</b>	<b>90</b>	<b>4%</b>
Eau chaude individuelle	1 488	1 535	1 519	1 586	1 523	-62	-4%
Eau chaude forfaitaire	9	9	12	14	11	-3	-21%
<b>Total Eau chaude</b>	<b>1 497</b>	<b>1 544</b>	<b>1 532</b>	<b>1 600</b>	<b>1 534</b>	<b>-65</b>	<b>-4%</b>
<b>Total</b>	<b>14 792</b>	<b>15 237</b>	<b>14 995</b>	<b>15 157</b>	<b>16 079</b>	<b>922</b>	<b>6%</b>



#### COÛT MOYEN ANNUEL/LGT (En €)



#### POUR 100€ DE CHARGES



#### CHAUFFAGE

Evolution des DJU	2020	2021	2022	2023	Variation 22/23
Période de chauffe 1 (janv-mai/juin)	1288	1800	1394	1371	-1,65%
Période de chauffe 2 (sept/oct-déc)	947	1031	798	811	1,63%
<b>Cumul</b>	<b>2235</b>	<b>2831</b>	<b>2192</b>	<b>2182</b>	<b>-0,46%</b>

#### Zoom sur nos chaufferies collectives GAZ :

Hiver 2023 très doux (rigueur hivernale entre 2200/2800 DJU)

L'énergie consommée est relativement identique à 2022 (43 897 448 vs 43 832 784). Le PU TTC du P1 GAZ a lui augmenté de 9% (taxes), en revanche le poste en forte augmentation est le poste "électricité chaufferie" avec une hausse de 43% (20% d'augmentat\* pr les abnt RFC et 21% pour le P2).

### 3.3 Information au Conseil d'administration : la régularisation des charges locatives 2023

#### SOLDES REGULARISATION DE CHARGES 2023

SOLDE DE REGUL MOYEN PAR LOCATAIRE			
Tranches Solde	Nombre de Locataires par tranches	Montant € moyen du solde	% de locataires par tranches
<-500	68	-814,53	0,64%
-500--400	60	-451,08	0,56%
-400--300	136	-339,55	1,28%
-300--200	319	-245,25	2,99%
-200--100	1440	-133,94	13,50%
-100-0	5011	-46,61	46,99%
0-100	2880	38,04	27,01%
100-200	553	137,84	5,19%
200-300	114	238,10	1,07%
300-400	47	336,23	0,44%
400-500	18	441,44	0,17%
500-600	4	552,13	0,04%
600-700	2	650,68	0,02%
>700	12	6793,01	0,11%
Total général	10664	-29,22	100,00%

### 3.4 Provision pour gros entretien 2023

L'instruction comptable M31 institue l'obligation pour un Office de constituer une provision pour gros entretien (PGE), dont l'objet est d'anticiper les travaux importants d'entretien sur les années à venir. Il appartient au Conseil d'Administration de se prononcer sur la méthode de calcul, puis d'approuver chaque année le montant.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, le règlement n° 2015-04 de l'Autorité des Normes Comptables a modifié les règles de calcul de cette provision : les dépenses pouvant en faire l'objet concernent uniquement les **dépenses d'exploitation**, c'est-à-dire des dépenses qui ne modifient pas ou ne prolongent pas la vie du composant, objet de la dépense. Elles doivent être prévues formellement dans **une programmation**. Elles correspondent à des **dépenses de gros entretien**, par opposition à l'entretien courant, par conséquent d'un montant important, excédant la notion d'entretien habituel nécessité par l'usage courant de l'immeuble.

La programmation des interventions de gros entretien sur les immeubles porte principalement sur la réfection de couvertures, de façades, des peintures des cages d'escalier et de voirie pour 3 ans (2024, 2025 et 2026).

Le montant de la provision pour gros entretien au 31 décembre 2023 s'élève à 1 256 634 €.

Le tableau suivant présente le détail des mouvements :

Mouvement	Montant provisionné en €
PGE au 31 décembre 2022	1 308 667 €
Dotation 2023	557 246 €
Reprise de provision à la suite des travaux en 2023	5 879 €
Reprise faute de travaux dans le plan en 2023	511 092 €
<b>PGE au 31 décembre 2023</b>	<b>1 256 634 €</b>

#### Le Conseil d'administration,

- Vu le Décret 2008-648 du 1<sup>er</sup> juillet 2008 relatif au régime budgétaire et comptable des Offices Publics de l'Habitat
- Vu l'article L 421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'instruction comptable n°92-10 modifiée par avenant du 18 décembre 2007
- Vu la délibération du Conseil d'administration du 20 décembre 2011 précisant les règles de constitution de la provision pour gros entretien chez Orvitis
- Vu le règlement n° 2015-04 de l'Autorité des Normes Comptables

**après en avoir délibéré, décide à l'unanimité**, d'approuver le montant de **1 256 634 €** porté dans le compte 1572 « provision pour gros entretien », au 31 décembre 2023.

### 3.5 Clôtures d'opérations d'investissement

Tableau récapitulatif des clôtures d'opérations

Nom de l'opération	N° programme	Nombre de logts/ local	Type d'opération	Date de mise en gestion	Prévisionnel				Définitif				Ecart coût travaux	% Ecart travaux	% Fonds propres	Commentaires
					Coût des travaux	Financement	Subvention	Fonds propres	Coûts des travaux	Financement	Subvention	Fonds propres				
FONTAINE-LES-DUON 111 rue de Jouvence	1235	14	Neuf	03/10/2022	1 866 010 €	1 106 633 €	181 304 €	578 073 €	1 987 939 €	1 187 138 €	316 925 €	483 876 €	121 929 €	6,53%	24,34%	<p><b>Construction de 14 logements locatifs sociaux</b></p> <p>Le coût des travaux a augmenté par rapport au prévisionnel pour plusieurs raisons :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un site contraignant qui a nécessité des référés preventifs avec le voisinage,</li> <li>- appel à une nouvelle entreprise suite à la liquidation de celle retenue initialement pour le lot Menuiserie,</li> <li>- des travaux spécifiques ont dû être prévus pour les fondations.</li> </ul> <p>Le niveau de prêt est cohérent par rapport au prévisionnel. Il est contractualisé en fonction du montant des travaux. Le prévisionnel prévoit une subvention de DUJON METROPOLE pour un montant de 154 000 €. Or, Orvitis a perçu une subvention de 181 000 €, soit un écart de 27 000 €.</p> <p>La commune a choisi de participer à hauteur de 100 000 € au titre du rattrapage SRU (Loi Solidarité Renouvellement Urbain), ajoutant ainsi une subvention non prévue.</p>
CORGOLOIN 4 rue Gulgone de Salins	1274	4	Neuf	20/01/2023	465 087 €	363 761 €	11 326 €	90 000 €	613 570 €	365 192 €	11 326 €	237 052 €	148 483 €	31,93%	38,63%	<p><b>Construction de 4 logements individuels</b></p> <p>La construction de ces 4 logement n'a pu commencer qu'après la commercialisation des 4 logements en PSLA en 2019. Or, la consultation des entreprises avait eu lieu en 2017. De plus, les travaux ont démarré en 2020, au moment d'une période compliquée liée au COVID. Le prix des travaux a alors augmenté considérablement de part l'indexation.</p>
THOREY-EN-PLAINE 40 route de Dijon	1225	16	Neuf	08/07/2020	1 618 499 €	1 057 589 €	307 910 €	253 000 €	1 658 868 €	979 371 €	307 910 €	371 587 €	40 369 €	2,49%	22,40%	<p><b>Construction de 16 logements locatifs sociaux Bail emphytéotique avec la commune de Thorey-en-Plaine</b></p> <p>Afin que l'opération soit équilibrée sur la durée du prêt (40 ans), le niveau des fonds propres et le montant de l'emprunt ont été optimisés.</p>
ARNAY-LE-DUC 4 rue Pasteur	216-08	20	Réha	19/06/2017	876 338 €	469 738 €	406 600 €	0 €	870 314 €	436 690 €	395 249 €	38 375 €	-6 024 €	-0,69%	4,41%	<p><b>Réhabilitation de l'immeuble afin d'accueillir des personnes à mobilité réduite</b></p> <p>Le prêt a été contractualisé sur la base d'un prix de revient de 817 578 €.</p> <p>Le prévisionnel prévoit une subvention FEDER pour un montant de 169 600 € (calculé selon un montant forfaitaire). Or, Orvitis a perçu 153 248,65 € (défini selon le montant des marchés =&gt; dépenses éligibles), soit un écart de 16 351,35 €.</p>
<b>Total</b>		<b>54</b>			<b>4 825 934 €</b>	<b>2 997 721 €</b>	<b>907 140 €</b>	<b>921 073 €</b>	<b>5 130 691 €</b>	<b>2 968 391 €</b>	<b>1 031 410 €</b>	<b>1 130 890 €</b>	<b>304 757 €</b>	<b>6,31%</b>	<b>22,04%</b>	

### 3.5.1. Clôture d'opération : programme d'investissement n°1235

La clôture du programme n° 1235 relative à la construction de 14 logements situés à FONTAINE-LES-DIJON, 111 rue de Jouvence, peut être réalisée et arrêtée selon le détail ci-après.

L'utilisation de fonds propres à hauteur de 483 876 € est constatée.

CLOTURE DE PROGRAMME D'INVESTISSEMENT 1235						
EN DATE DU : 25/04/2024						
TYPE D'OPERATION	<input checked="" type="checkbox"/>	Construction	<input checked="" type="checkbox"/>	Sur sol propre	<input type="checkbox"/>	Sur sol d'autrui
	<input type="checkbox"/>	Achat en VEFA	<input type="checkbox"/>	Sans travaux	<input type="checkbox"/>	Avec travaux
	<input type="checkbox"/>	Acquisition				
	<input type="checkbox"/>	Renouvellement & Ajout de composant				
DESIGNATION DU PROGRAMME	111 rue de Jouvence		21 FONTAINE LES DIJON	14 logts	Date de mise en gestion	03/10/2022
Remboursement Retenue Garantie	<input type="checkbox"/>					
Conduite d'opération comptabilisée	<input checked="" type="checkbox"/>					
LASM définitive comptabilisée	<input checked="" type="checkbox"/>					
<b>Coût de l'opération</b>	<b>Prévisions</b>	<b>Montants définitifs</b>	<b>Ecarts</b>	<b>%</b>		
Terrain						
Bâtiment/travaux	1 866 010,00 €	1 987 938,65 €				
Frais de notaire						
Equipements spécifiques						
	<b>1 866 010,00 €</b>	<b>1 987 938,65 €</b>	<b>121 928,65 €</b>	<b>6,53%</b>		
<b>Financement</b>						
Emprunts	1 106 633,00 €	1 187 138,00 €	80 505,00 €	7,27%		
Subventions	181 304,00 €	316 925,00 €	135 621,00 €	74,80%		
Fonds propres	578 073,00 €	483 875,65 €	-94 197,35 €			
	<b>1 866 010,00 €</b>	<b>1 987 938,65 €</b>	<b>121 928,65 €</b>	<b>6,53%</b>		
<b>Utilisation de Fonds Propres</b>	<b>à hauteur de :</b>	<b>483 875,65 €</b>				
<b>%</b>	<b>du coût de l'opération</b>	<b>24,34%</b>				
<b>Justification de l'écart :</b>	<b>Construction de 14 logements locatifs sociaux</b>					
	Le coût des travaux a augmenté par rapport au prévisionnel pour plusieurs raisons :					
	1/ un site contraignant qui a nécessité des référés préventifs avec le voisinage					
	2/ appel à une nouvelle entreprise suite à la liquidation de celle retenue initialement pour le lot Menuiserie					
	3/ des travaux spécifiques ont dû être prévus pour les fondations					
	Le niveau de prêt est cohérent par rapport au prévisionnel.					
	Il est contractualisé en fonction du montant des travaux.					
	Le prévisionnel prévoit une subvention DIJON METROPOLE pour un montant de 154 000 €.					
	Or, Orvitis a perçu une subvention de 181 000 €, soit un écart de 27 000 €					
	La commune a choisi de participer à hauteur de 100 000 € au titre du rattrapage SRU, (Loi Solidarité Renouvellement Urbain), ajoutant ainsi une subvention non prévue.					

#### Le Conseil d'administration,

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

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

- de valider la clôture financière du programme d'investissement présenté ci-avant,
- d'affecter le montant de 483 876 € au crédit du compte 1067 « Réserves : excédents d'exploitation affectés à l'investissement » par le débit du compte 110 « Report à nouveau, solde créditeur ».

### 3.5.2. Clôture d'opération : programme d'investissement n°1274

La clôture du programme n° 1274 relative à la construction de 4 logements situés à CORGOLOIN, 4 rue Guigone de Salins, peut être réalisée et arrêtée selon le détail ci-après.

L'utilisation de fonds propres à hauteur de 237 052 € est constatée.

#### CLOTURE DE PROGRAMME D'INVESTISSEMENT 1274

**EN DATE DU : 25/04/2024**

<b>TYPE D'OPERATION</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Construction	<input checked="" type="checkbox"/> Sur sol propre	<input type="checkbox"/> Sur sol d'autrui
	<input type="checkbox"/> Achat en VEFA		
	<input type="checkbox"/> Acquisition	<input type="checkbox"/> Sans travaux	<input type="checkbox"/> Avec travaux
	<input type="checkbox"/> Renouvellement & Ajout de composant		

**DESIGNATION DU PROGRAMME**      4 rue Guigone de Salins      21      CORGOLOIN      4 logts      Date de mise en gestion  
20/01/2023

Remboursement Retenue Garantie	<input type="checkbox"/>
Conduite d'opération comptabilisée	<input checked="" type="checkbox"/>
LASM définitive comptabilisée	<input checked="" type="checkbox"/>

Coût de l'opération	Prévisions	Montants définitifs	Ecart	%
Terrain				
Bâtiment/travaux	465 087,00 €	613 569,77 €		
Frais de notaire				
Equipements spécifiques				
	465 087,00 €	613 569,77 €	148 482,77 €	31,93%
<b>Financement</b>				
Emprunts	363 761,00 €	365 192,00 €	1 431,00 €	0,39%
Subventions	11 326,00 €	11 326,00 €	0,00 €	0,00%
Fonds propres	90 000,00 €	237 051,77 €	147 051,77 €	
	465 087,00 €	613 569,77 €	148 482,77 €	31,93%

**Utilisation de Fonds Propres**      **à hauteur de :**      **237 051,77 €**  
 %      **du coût de l'opération**      **38,63%**

**Justification de l'écart :      Construction de 4 logements individuels**

La construction de ces 4 logement n'a pu commencer qu'après la commercialisation des 4 logements en PSLA en 2019. Or, la consultation des entreprises avait eu lieu en 2017. De plus, les travaux ont démarré en 2020, au moment d'une période compliquée liée au COVID. Le prix des travaux a alors augmenté considérablement de part de l'indexation..

**Le Conseil d'administration,**

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

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

- de valider la clôture financière du programme d'investissement présenté ci-avant,
- d'affecter le montant de 237 052 € au crédit du compte 1067 « Réserves : excédents d'exploitation affectés à l'investissement » par le débit du compte 110 « Report à nouveau, solde créditeur ».



### 3.5.3. Clôture d'opération programme d'investissement n°1225

La clôture du programme n° 1225 relative à la construction de 16 logements situés à THOREY-EN-PLAINE, 40 route de Dijon, peut être réalisée et arrêtée selon le détail ci-après. L'utilisation de fonds propres à hauteur de 371 587 € est constatée.

#### CLOTURE DE PROGRAMME D'INVESTISSEMENT 1225

**EN DATE DU : 25/04/2024**

<b>TYPE D'OPERATION</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Construction	<input type="checkbox"/> Sur sol propre	<input checked="" type="checkbox"/> Sur sol d'autrui
	<input type="checkbox"/> Achat en VEFA		
	<input type="checkbox"/> Acquisition	<input type="checkbox"/> Sans travaux	<input type="checkbox"/> Avec travaux
	<input type="checkbox"/> Renouvellement & Ajout de composant		

**DESIGNATION DU PROGRAMME** 40 route de Dijon 21 THOREY-EN-PLAINE 16 logts Date de mise en gestion  
08/07/2020

Remboursement Retenue Garantie	<input type="checkbox"/>
Conduite d'opération comptabilisée	<input checked="" type="checkbox"/>
LASM définitive comptabilisée	<input checked="" type="checkbox"/>

Coût de l'opération	Prévisions	Montants définitifs	Ecart	%
Terrain				
Bâtiment/travaux	1 618 499,00 €	1 658 868,28 €		
Frais de notaire				
Equipements spécifiques				
	1 618 499,00 €	1 658 868,28 €	-40 369,28 €	2,49%
<b>Financement</b>				
Emprunts	1 057 589,00 €	979 371,00 €	-78 218,00 €	-7,40%
Subventions	307 910,00 €	307 910,00 €	0,00 €	0,00%
Fonds propres	253 000,00 €	371 587,28 €	118 587,28 €	
	1 618 499,00 €	1 658 868,28 €	-40 369,28 €	2,49%

**Utilisation de Fonds Propres** à hauteur de : 371 587,28 €  
% du coût de l'opération 22,40%

**Justification de l'écart :** Construction de 16 logements locatifs sociaux  
Bail emphytéotique avec la commune de Thorey-en-Plaine  
Afin que l'opération soit équilibrée sur la durée du prêt (40 ans), le niveau des fonds propres et le montant de l'emprunt ont été optimisés.

#### Le Conseil d'administration,

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

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

- de valider la clôture financière du programme d'investissement présenté ci-avant,
- d'affecter le montant de 371 587 € au crédit du compte 1067 « Réserves : excédents d'exploitation affectés à l'investissement » par le débit du compte 110 « Report à nouveau, solde créditeur ».



### 3.5.4. Clôture d'opération : programme d'investissement n°216-08

La clôture du programme n° 216-08 relative à la réhabilitation de 20 logements situés à ARNAY-LE-DUC, 4 rue Pasteur, peut être réalisée et arrêtée selon le détail ci-après.

L'utilisation de fonds propres à hauteur de 38 375,00 € est constatée.

#### CLOTURE DE PROGRAMME D'INVESTISSEMENT 216-08

**EN DATE DU : 25/04/2024**

<b>TYPE D'OPERATION</b>	<input type="checkbox"/> Construction	<input type="checkbox"/> Sur sol propre	<input type="checkbox"/> Sur sol d'autrui
	<input type="checkbox"/> Achat en VEFA		
	<input type="checkbox"/> Acquisition	<input type="checkbox"/> Sans travaux	<input type="checkbox"/> Avec travaux
	<input checked="" type="checkbox"/> Renouvellement & Ajout de composant		

**DESIGNATION DU PROGRAMME**      4 rue Pasteur      21      ARNAY-LE-DUC      20 logts      Date de mise en gestion  
19/06/2017

Remboursement Retenue Garantie	<input type="checkbox"/>
Conduite d'opération comptabilisée	<input checked="" type="checkbox"/>
LASM définitive comptabilisée	<input type="checkbox"/>

Coût de l'opération	Prévisions	Montants définitifs	Ecart	%
Terrain				
Bâtiment/travaux	876 338,00 €	870 313,97 €		
Frais de notaire				
Equipements spécifiques				
	876 338,00 €	870 313,97 €	-6 024,03 €	-0,69%
<b>Financement</b>				
Emprunts	469 738,00 €	436 690,36 €	-33 047,64 €	-7,04%
Subventions	406 600,00 €	395 248,65 €	-11 351,35 €	-2,79%
Fonds propres	0,00 €	38 374,96 €	38 374,96 €	
	876 338,00 €	870 313,97 €	-6 024,03 €	-0,69%

**Utilisation de Fonds Propres**      **à hauteur de :**      **38 374,96 €**  
%      **du coût de l'opération**      **4,41%**

**Justification de l'écart :**

**Réhabilitation de l'immeuble afin d'accueillir des personnes à mobilité réduite**

Le prêt a été contractualisé sur la base d'un prix de revient de 817 578 €.  
 Le prévisionnel prévoit une subvention FEDER pour un montant de 169 600 € (calculé selon un montant forfaitaire).  
 Or, Orvitis a perçu une subvention de 153 248,65 € (défini selon le montant des marchés => dépenses éligibles)  
 soit un écart de 16 351,35 €.

**Le Conseil d'administration,**

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

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

- de valider la clôture financière du programme d'investissement présenté ci-avant,
- d'affecter le montant de 38 375,00 € au crédit du compte 1067 « Réserves : excédents d'exploitation affectés à l'investissement » par le débit du compte 110 « Report à nouveau, solde créditeur ».

### 3.6 Réduction de loyer pour les 4 Vill'âges Bleus loués à VYV3 Bourgogne

De 2011 à 2017, VYV3 Bourgogne a pris à bail auprès d'Orvitis 4 ensembles immobiliers mis en œuvre et gérés suivant le concept de Vill'âge Bleu. Il s'agit de maisons ou d'appartements individuels, à loyer modéré, regroupés au cœur de villes ou de villages, à proximité des commerces et des services collectifs.

Localité	Adresse	Nombre de logements	Date de la signature du bail
TALANT	rue Félix Poussineau	22	25/10/2011
NUITS-SAINT-GEORGES	Allée Jules Sauvageot	16	30/11/2012
MARSANNAY-LA-COTE	1A à 1R impasse Félix Tisserand	18	07/11/2016
SAINT-APOLLINAIRE	331 rue de Mirande	20	15/05/2017
<b>Total</b>		<b>76</b>	

Un accompagnateur à la vie sociale réside sur place, et propose des activités, afin de favoriser la vie sociale et préserver la santé des résidents. Les logements ouvrent droit à l'APL.

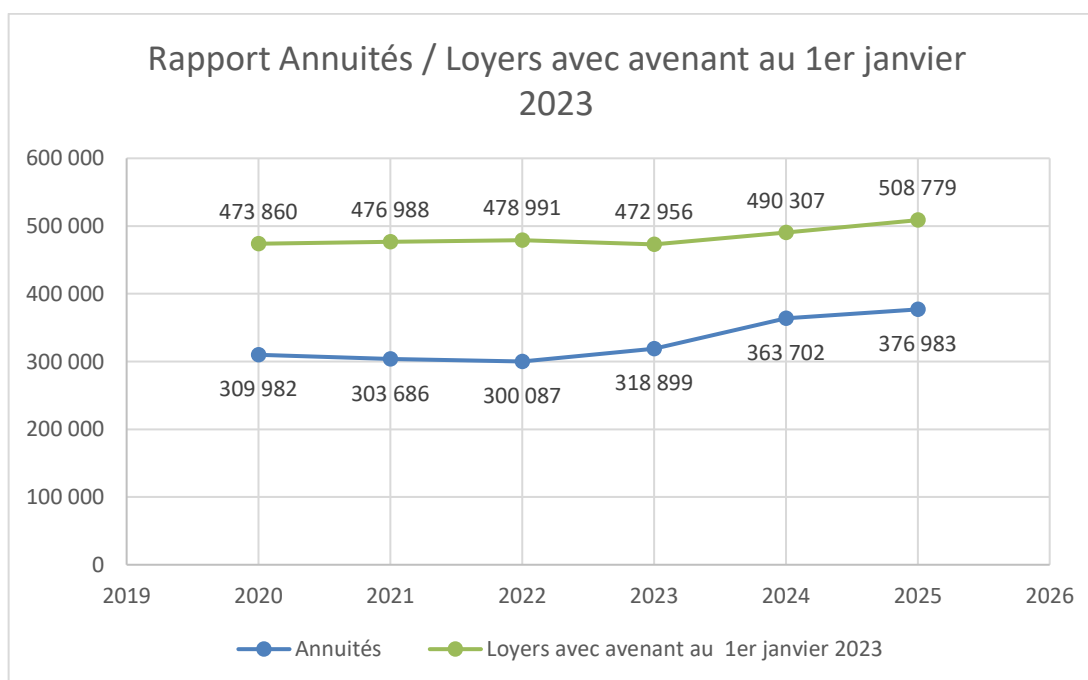
Orvitis n'intervient pas sur l'attribution et la relocation, et ne supporte ni le coût de la vacance, ni celui de l'impayé.

Depuis plusieurs années, VYV3 Bourgogne fait le constat de la difficulté à équilibrer ce modèle, du fait notamment des coûts salariaux engendrés par les services apportés, et sollicite Orvitis pour une aide exceptionnelle.

Orvitis propose de diminuer le loyer des logements confiés au gestionnaire de 300 € par logement et par an, soit un total de 22 800 € annuel, représentant une réduction de 4,60% des loyers. Le montant n'est pas indexé.

Cette participation financière est rétroactive au 1<sup>er</sup> janvier 2023, et est conclue pour 3 ans, au terme desquels elle sera réexaminée. Elle s'appliquera par la signature d'avenants pour chaque bail d'origine.

Le tableau ci-dessous montre le rapport entre les loyers des ensembles concernés et les annuités des emprunts ayant servi à leur financement. Malgré la hausse des taux, le loyer après réduction permet toutefois de procéder à l'entretien du patrimoine.



**Le Conseil d'administration,**

- Vu la Loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement
- Vu la Loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale
- Vu la Loi 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion prise en son article 65
- Vu la Loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite Loi ELAN
- Vu les articles L 421-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu les articles R 421-16 à 421-18 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu les baux conclus avec la Mutualité Française Bourguignonne-SSAM du 25 octobre 2011, du 30 novembre 2012, du 07 novembre 2016 et du 15 mai 2017

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

- d'émettre un avis favorable à l'octroi d'une aide exceptionnelle consistant en la réduction de loyer pour les 4 Vill'âges bleus loués à VYV3 Bourgogne ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à signer les avenants aux baux précités.

### 4.1 BEAUNE 3 à 17 rue des Prévollés : cessation de la relocation des logements

Par délibération du 16 mars 2023, le Bureau a autorisé le lancement des études de requalification du quartier des Prévollés à BEAUNE.

Celles-ci sont orientées vers la déconstruction et la reconstruction de l'ensemble immobilier, en trois phases :

- Phase 1 : déconstruction des 6 pavillons accolés, sis 6, 8, 10, 12, 14, 16 rue des Prévollés et reconstruction d'un immeuble collectif de 20 logements environ.
- Phase 2 : déconstruction des 6 pavillons accolés, sis 7, 9, 11, 13, 15, 17 rue des Prévollés et de l'immeuble 3 et 5 rue des Prévollés, qui comprend 48 logements, et reconstruction d'un ensemble immobilier de 30 logements environ.
- Phase 3 : construction d'un immeuble collectif de 15 logements environ et viabilisation d'un nouveau cheminement permettant de relier la rue du Faubourg et la rue des Levées. Les travaux de viabilisation seront effectués et financés par la Ville de BEAUNE.

La procédure de relogement des locataires va s'engager en 2024 et les travaux de déconstruction commenceront en 2025.

Par ailleurs, il avait été décidé de fixer la date de cessation de relocation des 6 pavillons accolés, sis 6, 8, 10, 12, 14, 16 rue des Prévollés, au 31 mars 2024.

Afin de faciliter la procédure de relogement, il est proposé de fixer la date de cessation de relocation au 30 avril 2024 pour le reste de l'ensemble immobilier, à savoir :

- 6 pavillons sis 9, 11, 13, 15 et 17 rue des Prévollés ;
- les logements situés dans l'immeuble 3 et 5 rue des Prévollés.

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

- Vu la Loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement
- Vu la Loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale
- Vu la Loi 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion prise en son article 65
- Vu la Loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite Loi ELAN
- Vu les articles L 421-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu les articles R 421-16 à 421-18 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article 15 de la Loi du 06 juillet 1989

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

- de fixer la date de cessation de la relocation des 6 pavillons sis 9, 11, 13, 15 et 17 rue des Prévollés et de l'immeuble sis 3 et 5 rue des Prévollés, à compter du 30 avril 2024 ;
- de mettre en œuvre la procédure de relogement des locataires occupants les logements impactés par les travaux, incluant la prise en charge du coût du déménagement et des frais annexes dans la limite du périmètre du département, la prise en charge du transfert des abonnements (eau, électricité, gaz, téléphone, internet et adresse postale) ; le transfert du dépôt de garantie payé à l'entrée dans les lieux sur le nouveau logement proposé par l'Office et l'accord de déroger à l'article 15 du 06 juillet 1989 portant sur le délai de préavis pour les locataires qui quitteraient leur logement avant une proposition de relogement de l'Office.

#### **4.2 MONTBARD 3B rue de la Fauverge : changement d'usage d'un logement d'habitation pour le transfert d'un service de l'Acodège**

En vertu d'une convention de location signée le 16 juillet 2013, l'Acodège est locataire d'un local, propriété d'Orvitis, situé à MONTBARD, 18 rue Voltaire, en rez-de-chaussée, d'une superficie de 51 m<sup>2</sup>. Le Service d'Actions Educatives en Milieu Ouvert (SAEMO), faisant partie du pôle social de l'Acodège, est installé dans ce local.

Dans le cadre de la protection de l'enfance et à la demande du juge des enfants, ce service apporte de l'aide et des conseils aux familles sur les plans matériel, moral et éducatif.

Le SAEMO souhaite développer son activité dans le secteur de la Ville de MONTBARD. Or, le local loué actuellement s'avère trop petit et ne permet pas de réaliser deux entretiens simultanément.

Aussi, le service a sollicité Orvitis, afin de pouvoir louer un logement plus grand et situé à proximité de la gare.

Une demande de dérogation préfectorale a été adressée par Orvitis le 03 avril 2024 pour le changement d'usage d'un logement situé à MONTBARD, 3B rue de la Fauverge, d'une superficie de 64 m<sup>2</sup>, situé à proximité directe de la gare.

Cette location au profit de l'Acodège, permettrait au SAEMO de disposer d'un local plus grand et d'exercer ses missions dans de meilleures conditions.

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

- Vu la Loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement
- Vu la Loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement
- Vu la Loi 2009-323 du 25 mars 2009 portant sur la Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion
- Vu la Loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite Loi ELAN
- Vu l'article L 421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article L 443-15-1-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu le courrier du Chef de Service d'Actions Educatives en Milieu Ouvert de l'ACODEGE en date du 03 avril 2024
- Vu la demande de changement d'usage adressée à l'Etat le 03 avril 2024

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

- d'autoriser Orvitis à louer à l'Acodège un logement situé à MONTBARD, 3B rue de la Fauverge, en rez-de-chaussée, afin de transférer le Service d'Actions Educatives en Milieu Ouvert de l'Acodège, du secteur de MONTBARD ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à signer le bail qui sera consenti à l'Acodège.

### **4.3 SEMUR-EN-AUXOIS, 5 rue du 11 Novembre : procédure de relogement pendant les travaux de rénovation énergétique et de mise en accessibilité des logements**

Par délibération du 23 novembre 2023, le Bureau a approuvé le programme de travaux de rénovation énergétique et de mise en accessibilité de 148 logements, situés 1, 3 et 5 rue du 11 Novembre, et 3 à 11 rue Augustin Mouchot à SEMUR-EN-AUXOIS, classés à ce jour en étiquette énergétique F.

La création d'un ascenseur dans l'immeuble situé au 5 rue du 11 Novembre nécessite de procéder au relogement des locataires occupant les 5 logements impactés par les travaux.

La procédure de relogement des locataires pourra être engagée dès 2024. Il convient d'ores et déjà de fixer la date de cessation de la relocation de ces logements, à compter du 30 juin 2024.

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

- Vu la Loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement
- Vu la Loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement 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
- 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 L421-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu les articles R 421-16 à 421-18 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article 15 de la Loi du 06 juillet 1989

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

- de fixer la date de cessation de la relocation des 5 logements, situés à SEMUR-EN-AUXOIS, 5 rue du 11 Novembre, à compter du 30 juin 2024 ;
- de mettre en œuvre la procédure de relogement des locataires occupants ces 5 logements impactés par les travaux de création d'un ascenseur, incluant la prise en charge du coût du déménagement et des frais annexes dans la limite du périmètre du département, la prise en charge du transfert des abonnements (eau, électricité, gaz, téléphone, internet et adresse postale) ; le transfert du dépôt de garantie payé à l'entrée dans les lieux sur le nouveau logement proposé par l'Office et l'accord de déroger à l'article 15 du 06 juillet 1989 portant sur le délai de préavis pour les locataires qui quitteraient leur logement avant une proposition de relogement de l'Office.

#### **4.4 SEMUR-EN-AUXOIS, quartier Mouchot : projet de verger de sauvegarde et de haies mellifères - demande de participation financière**

Le centre social Simone Veil s'engage activement dans des projets visant à améliorer la qualité de vie des habitants du quartier Mouchot.

La création d'un verger de sauvegarde et d'une haie mellifère représente une initiative bénéfique à plusieurs niveaux, favorisant la préservation de la biodiversité, l'éducation environnementale et le renforcement du lien social au sein du quartier.

Le verger de sauvegarde comprendra des variétés d'arbres fruitiers locaux et anciens, contribuant ainsi à la préservation des variétés fruitières traditionnelles de la région. Parallèlement, la haie mellifère participe de la protection des abeilles et des autres pollinisateurs et offre un espace propice à la découverte de la nature.

Ce projet de verger et de haies mellifère s'inscrit également dans la continuité des jardins partagés, situés à la jonction des quartiers du 11 novembre et de Mouchot. Cet ensemble permettra ainsi de créer un lieu de vie ouvert sur le quartier et convivial.

Le coût total du projet s'élève à 10 000 €. Une demande de subvention à hauteur de 60% du projet a été déposée auprès du Conseil Régional Bourgogne-Franche-Comté par la Ville de SEMUR-EN-AUXOIS.

Celle-ci a sollicité Orvitis pour le versement d'une participation financière sur le montant restant dû, après déduction de la subvention, qui s'élève à 4 000€.

Il est proposé qu'Orvitis verse une participation pour moitié de la somme restante, soit 2 000€, le solde restant à la charge de la Commune.

Cette démarche sera formalisée au moyen d'une convention entre la Ville de SEMUR-EN-AUXOIS et Orvitis.

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

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

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

- d'émettre un avis favorable à la participation financière d'Orvitis au projet de création d'un verger de sauvegarde et d'une haie mellifère dans le quartier de Mouchot à SEMUR-EN-AUXOIS ;
- d'autoriser le versement de la contribution d'Orvitis, pour un montant de 2 000€ ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à signer la convention financière qui sera établie en ce sens.

## 4.5 Ventes de logements

### 4.5.1. GEVREY-CHAMBERTIN, 13 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 13 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°2	
Le logement	Type V de 99m <sup>2</sup>
Année de mise en service	1994
Type de construction	Pavillon comprenant : entrée, cuisine avec cellier, séjour-salon, WC A l'étage : trois chambres, salle de bains, salle d'eau, second WC Jardin privatif et garage
Travaux déjà réalisés	2017 : isolation des combles
Terrain	Parcelle CH n°217 d'une surface d'environ 916 m <sup>2</sup> à diviser.
Statut du logement	Vacant
Prix de vente proposé	<b>192 000€</b>
Avis de la Commune sur le prix de vente	Avis favorable
Observations	Vente à l'initiative d'Orvitis

#### Le Conseil d'administration,

- Vu la Loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement
- Vu la Loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable
- Vu la Loi 2009-323 du 25 mars 2009 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 26 janvier 2023
- Vu la délibération du Conseil d'Administration d'Orvitis du 20 décembre 2022 définissant la politique de vente pour 2023

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

- d'autoriser la vente du pavillon sis à GEVREY-CHAMBERTIN, au 13 rue du Clos Prieur, sur la parcelle cadastrée CH n°217, d'une surface d'environ 916 m<sup>2</sup>, à diviser ;
- 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.





#### 4.5.2. SOMBERNON, 13 Allée des Mésanges : vente d'un pavillon locatif de type IV

Orvitis envisage de procéder à la vente d'un pavillon de type IV, vacant, situé à SOMBERNON, au 13 Allée des Mésanges.

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 13
Le logement	Type IV de 91 m <sup>2</sup>
Année de mise en service	01/02/1980
Type de construction	Au rez-de-chaussée : entrée donnant sur le séjour avec une chambre attenante, cuisine, deux chambres, salle de bains et WC Garage et jardin privatif
Travaux déjà réalisés	RAS
Terrain	Parcelle AE n° 259 d'une surface de 589 m <sup>2</sup> environ
Statut du logement	<b>Vacant</b>
Prix de vente proposé	<b>146 000 €</b>
Avis de la Mairie	Favorable
Observations	Vente à l'initiative d'Orvitis

#### Le Conseil d'administration,

- Vu la Loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement
- Vu la Loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable
- Vu la Loi 2009-323 du 25 mars 2009 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 favorable de la commune de SOMBERNON en date du 11 mars 2024
- Vu la délibération du Conseil d'Administration d'Orvitis du 21 décembre 2023 définissant la politique de vente de l'année 2024

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

- d'autoriser la vente du pavillon sis à SOMBERNON, au 13 Allée des Mésanges, sur la parcelle cadastrée AE n°259, d'une surface totale de 589 m<sup>2</sup>;
- 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.



#### 4.5.3. LIERNAIS, 6 Impasse du Chagnot : vente d'un pavillon locatif de type IV

Orvitis envisage de procéder à la vente d'un pavillon de type IV, situé à LIERNAIS, au 6 impasse du Chagnot.

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°25	
Le logement	Type IV de 87 m <sup>2</sup>
Année de mise en service	01/03/1987
Type de construction	Pavillon comprenant : entrée, cuisine, séjour, WC, trois chambres et salle de bains Garage, jardin privatif
Travaux déjà réalisés	2016 : isolation des combles
Terrain	Parcelle cadastrée AB n°115 d'une surface de 551 m <sup>2</sup> environ
Statut du logement	<b>Occupé</b>
Prix de vente proposé	<b>65 000 €</b>
Avis de la Commune sur le prix de vente	Avis favorable
Observations	Vente à l'initiative d'Orvitis

#### Le Conseil d'administration,

- Vu la Loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement
- Vu la Loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable
- Vu la Loi 2009-323 du 25 mars 2009 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 LIERNAIS en date du 09 avril 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 LIERNAIS, 6 impasse du Chagnot, sur la parcelle cadastrée AB n°115, d'une surface de 551 m<sup>2</sup> environ ;
- de valider son prix de vente à 65 000€ ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à signer les compromis et acte de vente, ainsi que toutes pièces relatives à cette affaire.



#### **4.6 POUILLENAY, lotissement « Chaume Quentin » : prestations de service pour la vente de lots à bâtir**

A la suite d'un rendez-vous du 06 novembre 2023, la Commune de POUILLENAY a souhaité confier à Orvitis la commercialisation des terrains communaux viabilisés et à bâtir, situés dans le lotissement « Chaume Quentin ».

Par délibération du Conseil municipal du 07 novembre 2023, la Commune a validé le projet de mandat de commercialisation de ces lots, à signer avec Orvitis.

Celui-ci a pour objet de définir les termes et les conditions auxquels Orvitis s'engage dans la prestation de services.

Ses missions seront les suivantes :

- définir la politique de commercialisation ;
- gérer les supports de communication ;
- gérer les contacts avec les prospects ;
- faire visiter les clients et gérer les comptes rendus des visites ;
- assister les futurs acquéreurs dans le financement de leur projet ;
- accompagner les acquéreurs à la signature des compromis et des actes de vente.

Ce mandat est conclu pour une durée de 3 ans, à compter rétroactivement du 1<sup>er</sup> décembre 2023, soit jusqu'au 30 novembre 2026. La prestation de services d'Orvitis est fixée à 2 000€ HT par lot vendu, versée au moment de la signature de l'acte de vente.

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

- Vu la Loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement
- Vu la Loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le Droit Au Logement Opposable
- Vu la Loi 2009-323 du 25 mars 2009 portant sur la Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion
- Vu la loi 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 de la Commune de POUILLENAY en date du 7 novembre 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'émettre un avis favorable à la mission de prestation de services confiée par la commune de POUILLENAY à Orvitis, relative à la commercialisation des lots du lotissement « Chaume Quentin » ;
- de valider le mandat de commercialisation des lots pour une durée de 3 ans, à compter rétroactivement du 1<sup>er</sup> décembre 2023, soit jusqu'au 30 novembre 2026 ;
- de fixer la rémunération du mandataire à 2 000€ HT par lot vendu ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à signer toutes pièces relatives à cette affaire.



## MANDAT DE COMMERCIALISATION

---

**Entre :**

**LA COMMUNE DE POUILLENAY** élisant domicile en mairie, 1 place Pion, 21150 POUILLENAY,

Représentée par M. RIGAUD Jean-Marc en sa qualité de Maire, dûment habilité à l'effet des présentes, par la délibération 62\_2023 en date du 07 novembre 2023,

Ci-après dénommée « le Mandant »,  
D'une part,

**et :**

**L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA CÔTE D'OR (OPH)**, établissement public à caractère industriel et commercial, ayant son siège social à DIJON (21000), 17 boulevard Voltaire, immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de DIJON sous le numéro 272 100 017, Nom commercial Orvitis,

Représenté par Monsieur Christophe BÉRION, en sa qualité de Directeur général, dûment habilité à l'effet des présentes, ainsi qu'il résulte de l'article R 421-18 du Code de la construction et de l'habitation,

Ci-après dénommé « le Mandataire »,  
D'autre part,

Ci-après désignés collectivement les « Parties » et individuellement la « Partie ».

## **EXPOSÉ PRÉALABLE**

---

La Commune de POUILLENAY a réalisé un programme immobilier désigné « Chaume Quentin » qui consiste en la réalisation d'un lotissement comportant au total 23 terrains à bâtir.

Dans ce cadre, la Commune procède à la commercialisation des terrains à bâtir restant (ci-après désignés les « Lots ».) Elle a proposé à Orvitis de l'assister dans cette démarche aux conditions fixées aux termes du présent mandat de commercialisation.

C'est en cet état que les Parties se sont rapprochées et sont convenues de ce qui suit :

## **ACCORD DES PARTIES**

---

### **ARTICLE 1 – DESIGNATION**

Le lotissement se situe sur la Commune de POUILLENAY qui est propriétaire des Lots, parcelles cadastrées section A numéros 703, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 677, 678, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 676, 681, 375, 671, 672, 673 et 674. Les parcelles sont classées en zone 1AUa au regard du plan local d'urbanisme, ce qui permet une constructibilité des parcelles dans le cadre d'une orientation d'aménagement.

Le lotissement «Chaume Quentin » a été créé par la Délibération n°83-2013 du 28/10/2013 et n°20-2015 du 29/02/2016 et comporte au total 23 Lots.

Les travaux visant à viabiliser les Lots pour en permettre la construction ont été réalisés.

Les Lots sont bornés.

### **ARTICLE 2 - DUREE**

Le présent mandat est consenti et accepté pour une durée de 3 ans à compter du 01/12/2023 pour se terminer le 30/11/2026.

### **ARTICLE 3 - RUPTURE DU MANDAT**

Le présent mandat pourra être dénoncé à tout moment par chacune des Parties, à charge pour celle qui entendra y mettre fin d'en aviser l'autre partie 90 jours au moins à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

### **ARTICLE 4 - REMUNERATION DU MANDATAIRE**

En cas de réalisation de l'opération avec un acquéreur présenté par le Mandataire, la rémunération de ce dernier sera de deux mille euros (2 000 euros), à la charge exclusive du Mandant.

La rémunération dont le montant vient d'être fixé sera exigible, sans délai, le jour où l'opération sera effectivement conclue et constatée dans un acte authentique de vente. Le Mandataire émettra alors une facture à l'attention du Mandant, lors de chaque signature d'acte authentique de vente.

L'attention du Mandant est attirée sur le fait que la rémunération du Mandataire sera exigible en cas de réalisation de toutes les conditions suspensives stipulées à l'avant-contrat et en l'absence de toute faculté de dédit, alors même que pour une raison quelconque, non imputable au Mandataire, la réitération de la vente par acte authentique ne pourrait intervenir dans le délai convenu. Si la défaillance est exclusivement imputable à l'acquéreur, il est convenu que la rémunération exigible sera alors à la charge exclusive de ce dernier.

En cas d'exercice d'un droit de préemption, l'organisme ayant préempté sera subrogé dans tous les droits et obligations de l'acquéreur ; en conséquence, toute rémunération incombant, éventuellement, à l'acquéreur sera à la charge de cet organisme.

#### **ARTICLE 5 - OBLIGATIONS DU MANDANT**

Le Mandant :

- installera à ses frais un panneau 4 X 3 à sceller sur le terrain. La conception et l'impression du visuel seront prises en charge par le Mandataire sans facturation complémentaire.
- Produira au Mandataire toutes justifications de propriété des Lots, ainsi que tous documents nécessaires (voir annexe jointe).
- Assurera au Mandataire les moyens de faire visiter les lieux, pendant le cours du mandat.
- Signalera immédiatement au Mandataire toutes modifications juridiques ou matérielles pouvant avoir une incidence sur l'opération objet du présent mandat.

Au surplus, de convention expresse et à titre de condition essentielle des présentes, le Mandant s'engage :

- à signer aux prix, charges et conditions convenus, toute promesse de vente ou tout compromis de vente, éventuellement assorti d'une demande de prêt immobilier, dans les termes des articles L. 313-1 à L. 313-64 du Code de la consommation, avec tout acquéreur présenté par le Mandataire ;
- même après l'expiration du mandat, de traiter directement avec un acquéreur ayant été présenté par le Mandataire.

Enfin, il est précisé que le Mandataire ne pourra, en aucun cas, être considéré comme le gardien juridique des Lots à vendre, sa mission étant exclusivement de rechercher un acquéreur. Il appartiendra, en conséquence, au Mandant, en sa qualité de gardien, de prendre toutes dispositions pour assurer la bonne conservation des Lots et de souscrire toutes assurances qu'il estimerait nécessaires jusqu'à la vente.



## **ARTICLE 6 – POUVOIRS ET OBLIGATIONS DU MANDATAIRE**

Le présent mandat confère au Mandataire le pouvoir de trouver un acquéreur intéressé, à traiter sur la base des conditions ci-dessus précisées, sans conférer au Mandataire aucune habilitation pour concrétiser lui-même l'opération de vente au nom du Mandant.

Le Mandataire aura les pouvoirs les plus étendus pour accomplir sa mission. Dans ce cadre, il :

- définira la politique de commercialisation des Lots ;
- proposera et présentera les Lots à toutes personnes qu'il jugera utile et organisera les visites ;
- fera toute publicité à sa convenance et notamment publiera des annonces sur ses sites professionnels de vente de terrain et immobilier, publiera des annonces sur le site Internet d'Orvitis, créera le visuel vente 4X3 à installer sur le terrain sur le panneau posé par le Mandant;
- établira les comptes rendus de visites : chaque visite avec un prospect donnera lieu à un compte rendu auprès du Mandant ;
- réclamera toutes pièces, actes et certificats nécessaires auprès de toutes personnes privées ou publiques et effectuera, le cas échéant, toutes démarches administratives, soit par lui-même, soit par le notaire du Mandant, les frais administratifs exposés restant à la charge du Mandant ;
- suivra l'ensemble des démarches de financement entre les banques et les acquéreurs, jusqu'à la régularisation de l'acte authentique constatant la vente ;
- substituera et, en général, fera tout ce qui sera nécessaire, en vue de mener à bonne fin la conclusion de la vente des Lots objet du présent mandat ;
- assistera dans la mesure du possible à la signature des compromis de vente et à la signature des actes définitifs ;
- organisera des réunions trimestrielles ayant pour objet d'informer le Mandant sur l'avancement de la commercialisation (en présence du Maire et/ou de représentants de la Commune, et de représentants d'Orvitis) ;
- entreprendra, d'une façon générale, toutes les démarches nécessaires pour mener à bien la mission qui lui est confiée aux termes des présentes ;
- informera le Mandant de tous les éléments nouveaux pouvant modifier les conditions de la vente.

## **ARTICLE 7 – REGLEMENT DES LITIGES**

Les Parties conviennent, en cas de litiges portant sur l'interprétation ou l'exécution du présent mandat, d'épuiser toutes voies de règlement amiable, avant de saisir le juge compétent.

## **ARTICLE 8 - ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution du présent mandat, chaque Partie fait élection à l'adresse indiquée en comparution des présentes.

Fait à Pouillenay le 26 janvier 2024,

En deux exemplaires originaux, dont un a été remis à chacune des Parties.

**Pour la Commune**

**Pour Orvitis**

## 5. OPERATIONS FONCIERES ET PATRIMONIALES

### 5.1 Résidences autonomie en Côte-d'Or : candidature d'Orvitis à l'appel à projets 2023

Orvitis est engagé depuis de nombreuses années dans une politique d'accompagnement de la population au vieillissement sur le territoire de la Côte-d'Or.

L'office développe ainsi une offre de logements adaptés aux personnes âgées de plus de 65 ans autonomes, au sein de son parc locatif traditionnel, grâce à des travaux d'adaptation des logements à la demande et à la création de résidences Sérénitis et Sérénitis +.

Il est par ailleurs propriétaire de 12 établissements d'hébergement destinés au public plus dépendant, ne souhaitant ou ne pouvant demeurer à domicile, soit 9 EHPAD pour les personnes les plus dépendantes et 3 établissements accueillant du public au niveau d'autonomie plus élevé (EHPA et MARPA). Ces derniers développent une solution intermédiaire entre le maintien à domicile et le transfert en établissement médicalisé.

Le Conseil Départemental de la Côte-d'Or, la Caisse Nationale de solidarité pour l'Autonomie, la CARSAT et la Caisse Nationale d'Assurance Retraite ont lancé un appel à projets, pour la création de 90 places en résidence autonomie.

Fort de son partenariat avec l'Association pour la Gestion des logements-foyer de BEAUNE, résidence « Les Primevères », gestionnaire de la résidence autonomie de 114 places, située à BEAUNE, et compte tenu des besoins identifiés sur le secteur, Orvitis souhaite proposer une offre supplémentaire au sein de celle-ci. Cette opération porte sur la création d'une vingtaine de places, ainsi que la restructuration nécessaire de certains espaces communs dans cette résidence.

Par ailleurs, Orvitis a l'opportunité d'acquérir un tènement foncier situé à SAINT-APOLLINAIRE, commune associée au présent projet. Ce terrain est situé à proximité de l'ensemble des services connexes nécessaires au bon fonctionnement d'un établissement de ce type (transports, commerces, services de santé...).

La construction d'une résidence de 70 à 80 places sur ce site viendrait compléter la création de places à BEAUNE et répondrait aux besoins d'accueil dans la métropole dijonnaise.

Ainsi, si ces projets proposés par Orvitis sont retenus au titre de cet appel à candidature, il conviendra de lancer la consultation des phases « études », sur la base des bilans financiers prévisionnels suivants :

#### Extension-restructuration de la résidence autonomie Les Primevères, à BEAUNE :

DEPENSES TTC			RECETTES TTC		
Charge foncière	396 000€	9%	Prêts Banque des Territoires	3 222 000€	71%
Travaux Bâtiment	3 480 000€	77%	Prêts CARSAT	500 000€	11%
Honoraires	479 000€	10%	Subventions Conseil Départemental	221 000€	5%
Révisions	73 000€	1.5%	Subventions CARSAT	500 000€	11%
Frais financiers	105 000€	2.5%	Subvention CARSAT / CD21 / CNSA	90 000€	2%
<b>TOTAL</b>	<b>4 533 000€</b>	<b>100%</b>	<b>TOTAL</b>	<b>4 533 000€</b>	<b>100%</b>

#### Création d'une résidence autonomie à SAINT-APOLLINAIRE :

DEPENSES TTC		RECETTES TTC		
Charge foncière	891 000€	Prêts Banque des Territoires	4 840 000€	55%
Honoraires	909 000€	Prêts CARSAT	2 117 000€	25%
Travaux Bâtiment	6 740 000€	Subventions Conseil Départemental	432 000€	5%
Frais financiers	209 000€	Subventions CARSAT	360 000€	4%
		Fonds propres	1 000 000€	11%
<b>TOTAL</b>	<b>8 749 000€</b>	<b>TOTAL</b>	<b>8 749 000€</b>	<b>100%</b>



Par ailleurs, 45 des 90 places pourraient être agréées à l'aide sociale, permettant le conventionnement de l'ensemble des logements créés au sein de ces résidences. Ceux-ci feraient alors l'objet d'une demande de financement auprès des délégataires du Fonds National des Aides à la Pierre.

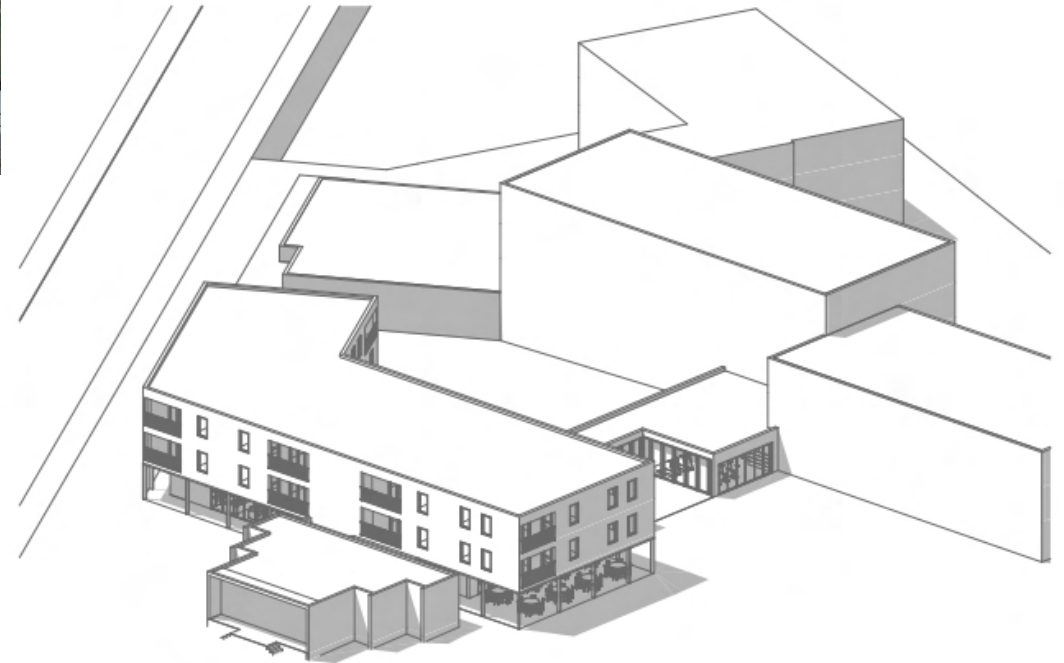
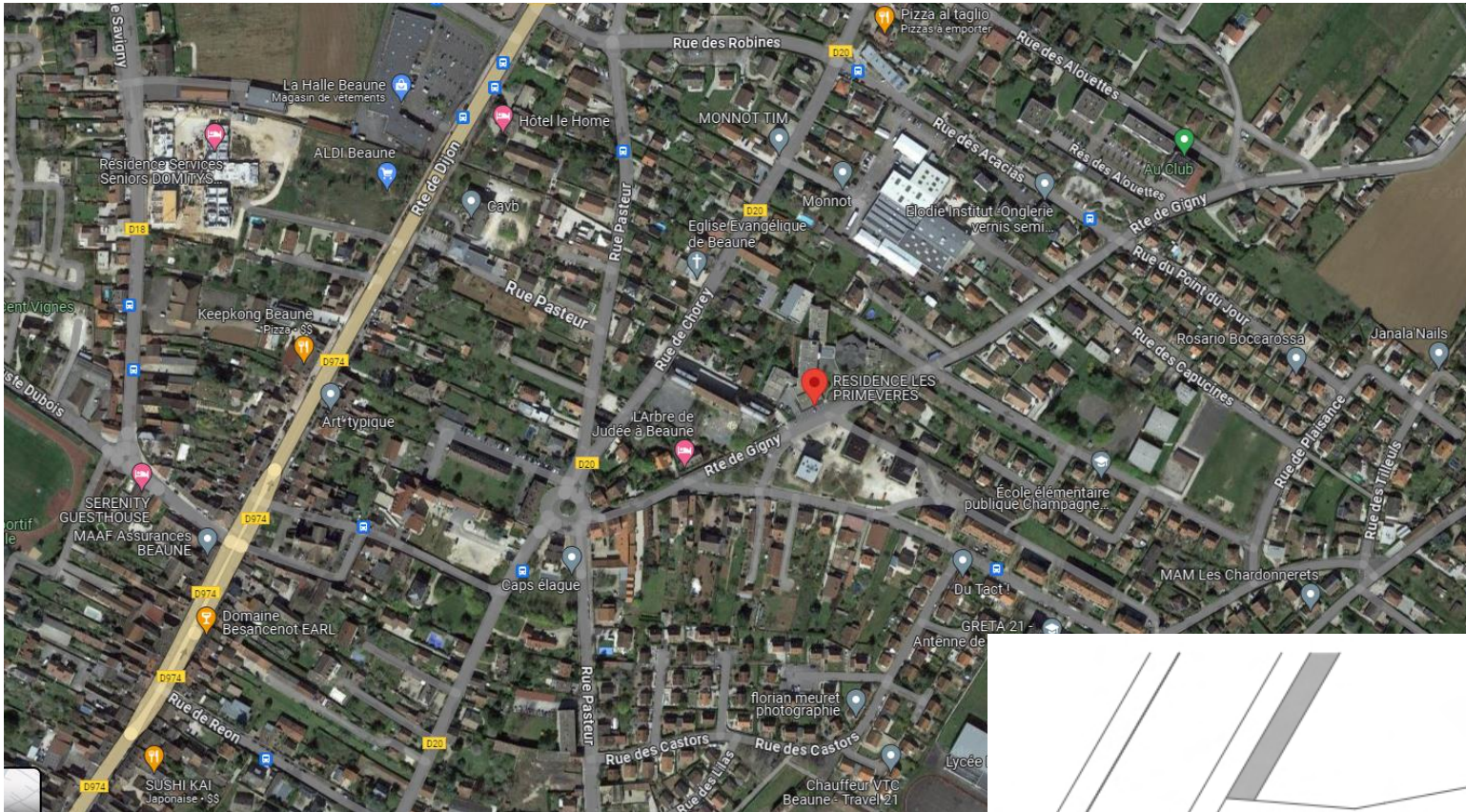
**Le Conseil d'administration,**

- Vu la Loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement
- Vu la Loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale
- Vu la Loi 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion prise en son article 110
- Vu la Loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite Loi ELAN
- Vu le Code de la commande publique
- Vu les articles L 421-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu les articles L 442-1 à L 442-14 du Code de l'Urbanisme
- Vu les articles R 421-16 à 421-18 du Code de la Construction et de l'Habitation

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

- d'autoriser Orvitis à candidater à l'appel à projets lancé par Conseil Départemental de la Côte-d'Or, pour la création de 90 places en résidences autonomie ;
- 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, dans le respect de l'enveloppe financière prévisionnelle présentée ci-dessus ;
  - solliciter l'ensemble des financements nécessaires au montage de l'opération ;
  - signer l'ensemble des documents afférents à cette affaire.

## Extension résidence autonomie « Les Primevères » BEAUNE (18 logements et places)



## **5.2 Création d'une aire de sédentarisation et d'une aire d'accueil des gens du voyage à BEAUNE - mission d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage**

La Communauté d'Agglomération Beaune Côte et Sud a retenu la candidature d'Orvitis pour une mission d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) portant sur la réalisation :

- o d'une étude de faisabilité d'une aire de sédentarisation (6 à 8 lots), ayant vocation à accueillir tout ou partie des familles actuellement installées route de Verdun ;
- o d'une étude de faisabilité d'une aire d'accueil de 25 places, selon les normes en vigueur (Décret n°2019-1478 du 26 décembre 2019).

Cette mission s'exercera en trois phases :

- o diagnostic du site, faisabilité et orientations : 5 400 € HT ;
- o programme et modalités de réalisation : 5 400 € HT ;
- o détermination de l'enveloppe financière et esquisse : 4 200 € HT.

Une étude géotechnique sera également réalisée par un sous-traitant et analysée par la Direction Technique d'Orvitis, pour un montant de 5 000 € HT.

La rémunération totale de la mission s'élève donc à 20 000 € HT. Ce prix est ferme, non actualisable, non révisable. Toute réunion supplémentaire sera facturée, pour un montant de 450 € HT.

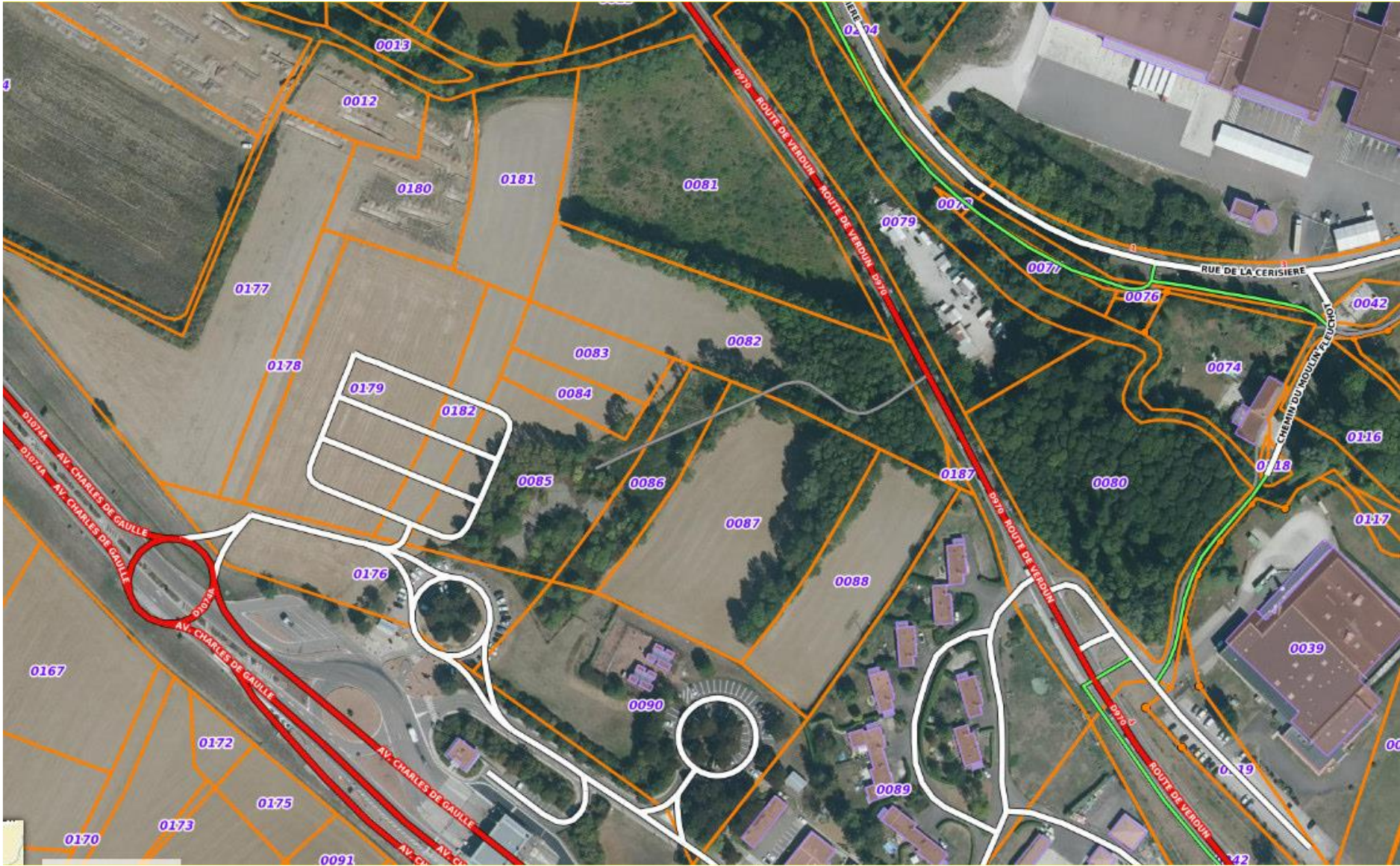
### **Le Conseil d'administration,**

- Vu la Loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement
- Vu la Loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement
- Vu la Loi 2009-323 du 25 mars 2009 portant sur la Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion prise en son article 65
- Vu la loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN)
- Vu le Décret n° 2019-1478 du 26 décembre 2019 relatif aux aires permanentes d'accueil et aux terrains familiaux locatifs destinés aux gens du voyage et pris pour l'application de l'article 149 de la Loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et la citoyenneté
- Vu les articles L 421-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu les articles R 421-16 à 421-18 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu les articles R 353-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu le Code de la commande publique

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

- d'émettre un avis favorable sur la mission d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage confiée par la Communauté d'Agglomération Beaune Côte et Sud à Orvitis, portant sur l'étude de faisabilité pour la création d'une aire de sédentarisation et d'une aire d'accueil des gens du voyage de 25 places à BEAUNE ;
- de fixer le montant des honoraires à la somme de 20 000 € HT ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à signer le contrat d'assistance à Maîtrise d'Ouvrage, ainsi que tous documents afférents à cette opération.





### 5.3 POUILLY-EN-AUXOIS, 2 rue de Bellevue : requalification de l'ancien EHPAD

L'ancien établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes, situé 2 rue de Bellevue à POUILLY-EN-AUXOIS, est vacant depuis une dizaine d'années. Son niveau de vétusté le rend effectivement inadapté à l'accueil de ces personnes.

Située en cœur de ville, cette friche hospitalière fait désormais l'objet de visites régulières inopportunes.

Dans le cadre de sa politique de renforcement de l'attractivité du centre-bourg, la Ville de POUILLY-EN-AUXOIS a donc souhaité mener une réflexion sur le devenir de ce bâtiment.

Labelisée « Petite Ville de Demain » depuis le 03 août 2021, la Commune a pu s'appuyer sur l'ingénierie des collectivités mise à disposition, et a signé une convention qui formalise une opération de revitalisation du territoire.

La Ville de POUILLY-EN-AUXOIS sollicite aujourd'hui un partenaire pour la requalification de l'EHPAD inoccupé. Orvitis pourrait acquérir le bâtiment concerné auprès de l'association propriétaire et ancienne gestionnaire de l'EHPAD, et requalifier ce tènement foncier.

L'étude du site et l'analyse des besoins dans le territoire conduisent à projeter :

- o la démolition partielle du bâtiment pour la création d'espaces verts et de stationnements ;
- o la requalification du bâti situé en partie haute du terrain et sa transformation en 8 à 10 logements familiaux.

Le coût total des travaux de démolition-réhabilitation est estimé à :

- o pour les travaux de désamiantage, la démolition et la réhabilitation : 1 500 000€ HT ;
- o pour la maîtrise d'œuvre et les études : 186 000€ HT

Il convient de lancer la consultation de l'ensemble des équipes de maîtrise d'œuvre indispensable à la réalisation de cette opération.

Par ailleurs, ce projet visant à reconquérir un foncier déjà artificialisé, mais sous-utilisé, en vue d'une revitalisation urbaine adaptée aux besoins du territoire, correspond en tous points aux objectifs poursuivis par le fonds d'accélération de la transition écologique des territoires, dit « Fonds Vert ».

Orvitis envisage de déposer une demande de financement auprès de l'Etat, au titre de l'axe 3 du Fonds Vert destiné au recyclage foncier, permettant ainsi de limiter le déficit prévisionnel de cette opération, estimé à ce jour à 1,3 millions d'euros.

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

- Vu la Loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement
- Vu la Loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale
- Vu la Loi 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion prise en son article 110
- Vu la Loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite Loi ELAN
- Vu le Code de la commande publique
- Vu les articles L 421-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu les articles L 442-1 à L 442-14 du Code de l'Urbanisme
- Vu les articles R 421-16 à 421-18 du Code de la Construction et de l'Habitation

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

- d'émettre un avis favorable à l'engagement d'Orvitis dans l'opération présentée ci-dessus ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à :
  - lancer les différentes procédures d'appel à la concurrence en vue de désigner les différents intervenants de la phase « études » ;
  - déposer les demandes de financement relatives à cette opération, dont l'axe 3 du Fonds Vert auprès de l'Etat.





RÉHABILITATION

DÉMOLITION

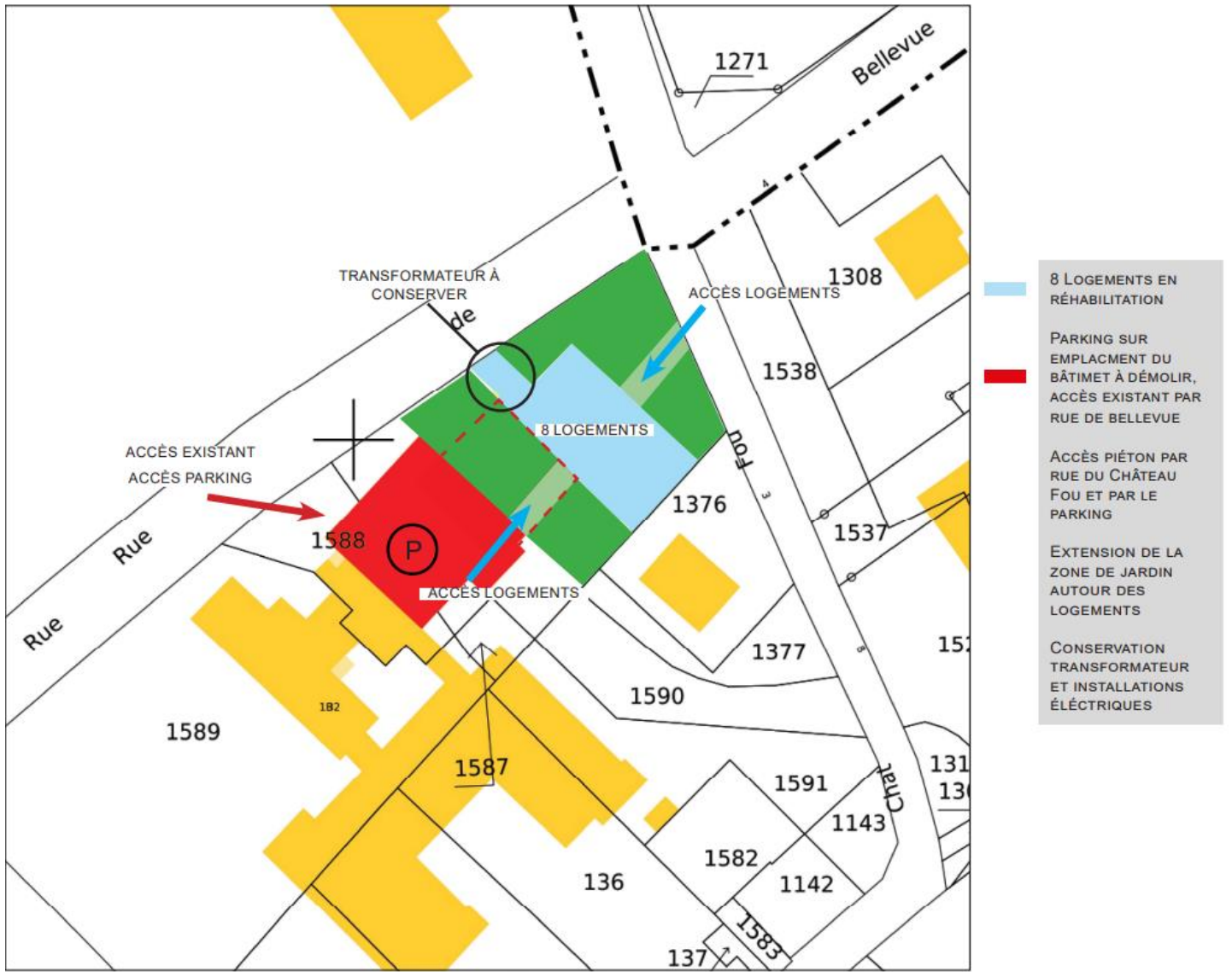


RÉHABILITATION

DÉMOLITION







#### **5.4 Marché d'entretien des panneaux photovoltaïques : appel à concurrence**

Le marché d'entretien des panneaux photovoltaïques du patrimoine d'Orvitis arrive à son terme le 31 décembre 2024.

Il convient de lancer un appel à concurrence pour ces prestations, sous forme d'un marché d'entretien, pour une durée de 6 ans.

Le montant maximum du marché est fixé à 40 000 € HT, pour toute la durée du contrat.

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

- Vu la Loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement
- Vu la Loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale
- Vu la Loi 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion prise en son article 110
- Vu la Loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite Loi ELAN
- Vu le Code de la commande publique
- Vu les articles L 421-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu les articles R 421-16 à 421-18 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article R 421-26 du Code de la Construction et de l'Habitation

**après en avoir délibéré, décide à l'unanimité,** d'autoriser M. le Directeur Général à lancer l'appel à concurrence, et à signer le marché qui sera attribué dans les conditions définies ci-dessus.

#### **5.5 Marché de fourniture, de comptage et de maintenance de propane : appel à concurrence**

Le marché d'achat de gaz propane avec location de cuves et de compteurs pour 31 logements du patrimoine d'Orvitis, arrive à son terme le 11 août 2024.

Il convient de lancer une mise en concurrence, afin de conclure un nouveau contrat, d'une durée maximale de 6 ans.

Pour l'année 2024, le budget prévisionnel est de 35 000 € HT.

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

- Vu la Loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement
- Vu la Loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale
- Vu la Loi 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion prise en son article 110
- Vu la Loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite Loi ELAN
- Vu le Code de la commande publique
- Vu les articles L 421-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu les articles R 421-16 à 421-18 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article R 421-26 du Code de la Construction et de l'Habitation

**après en avoir délibéré, décide à l'unanimité,** d'autoriser M. le Directeur Général à lancer l'appel à concurrence, et à signer le marché qui sera attribué, dans les conditions définies ci-dessus.



## 5.6 Marché de couverture – zinguerie 2024-2029 : appel à concurrence

Dans le cadre de l'amélioration continue du patrimoine existant, il convient de programmer des travaux annuels de rénovation, d'entretien des couvertures et zinguerie du parc d'Orvitis.

Il convient de lancer un appel à concurrence pour ces travaux, sous forme d'un accord-cadre à bons de commande.

Cet accord-cadre comprendra trois lots, dont les montants maximums sont les suivants :

- Lot 1 (agence Urbaine et agence Est Côte-d'Or) : 200 000 € HT par an
- Lot 2 (agence Sud Côte-d'Or) : 250 000 € HT par an
- Lot 3 (agence Haute Côte-d'Or) : 250 000 € HT par an.

La durée du marché est d'un an reconductible 4 fois, soit 5 ans pour le lot 1 et d'un an reconductible 3 fois, soit 4 ans pour les lots 2 et 3, afin d'unifier les dates de fin de contrat.

### Le Conseil d'administration,

- Vu la Loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement
- Vu la Loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale
- Vu la Loi 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion prise en son article 110
- Vu la Loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite Loi ELAN
- Vu le Code de la commande publique
- Vu les articles L 421-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu les articles R 421-16 à 421-18 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article R 421-26 du Code de la Construction et de l'Habitation

**après en avoir délibéré, décide à l'unanimité**, d'autoriser M. le Directeur Général à lancer l'appel à concurrence, et à signer le marché qui sera attribué, dans les conditions définies ci-dessus.

## 5.7 Marché d'entretien des façades 2024-2029 : appel à concurrence

Dans le cadre de l'amélioration du patrimoine existant, il convient de programmer des travaux annuels de rénovation, d'entretien des façades et des menuiseries extérieures du parc d'Orvitis.

Il convient de lancer un appel à concurrence pour ces travaux, sous forme d'un accord-cadre à bons de commande qui seront exécutés sur l'ensemble du parc d'Orvitis.

L'accord-cadre comprendra un lot unique. Son montant maximum est fixé à 490 000 € HT par an.

La durée du marché est d'un an, reconductible 4 fois, soit 5 ans.

### Le Conseil d'administration,

- Vu la Loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement
- Vu la Loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale
- Vu la Loi 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion prise en son article 110
- Vu la Loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite Loi ELAN
- Vu le Code de la commande publique
- Vu les articles L 421-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu les articles R 421-16 à 421-18 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article R 421-26 du Code de la Construction et de l'Habitation

**après en avoir délibéré, décide à l'unanimité**, d'autoriser M. le Directeur Général à lancer l'appel à concurrence, et à signer le marché qui sera attribué, dans les conditions définies ci-dessus.

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

### **6.1 Présentation du bilan carbone d'Orvitis** *(support annexé au dossier)*

## 6.2 Situation de la vacance habitation au 31 mars 2024

Taux et objectif global

Objectif taux de vacance financière globale (Hors démolition)

5 %

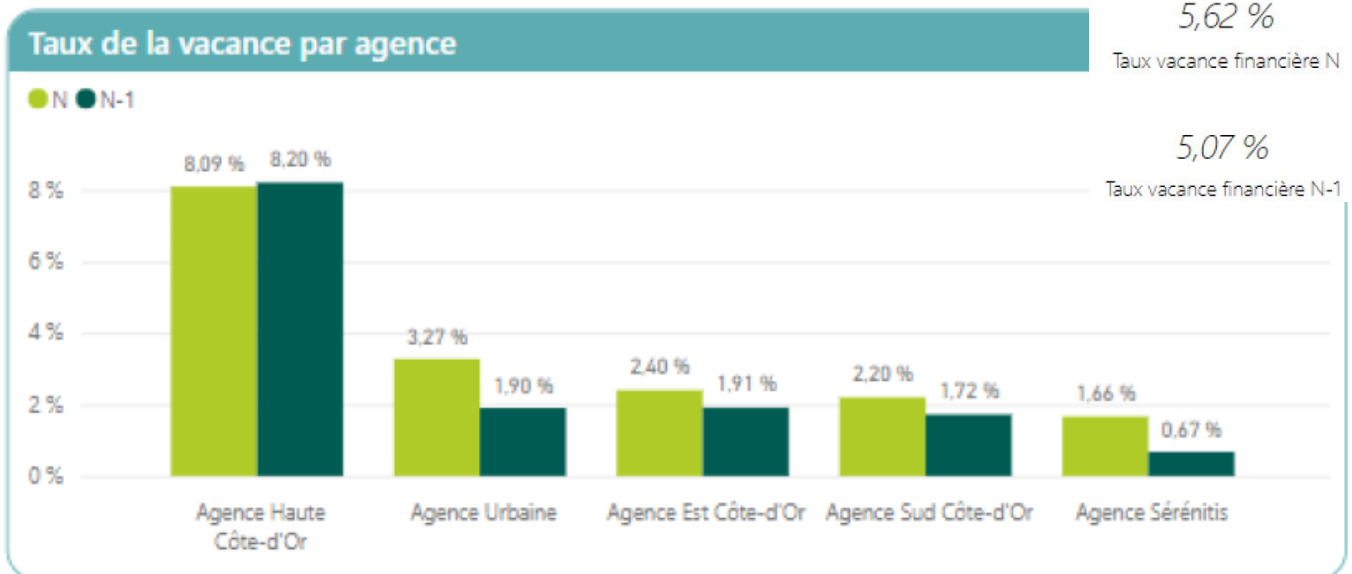
5,62 %

Taux vacance financière N

5,07 %

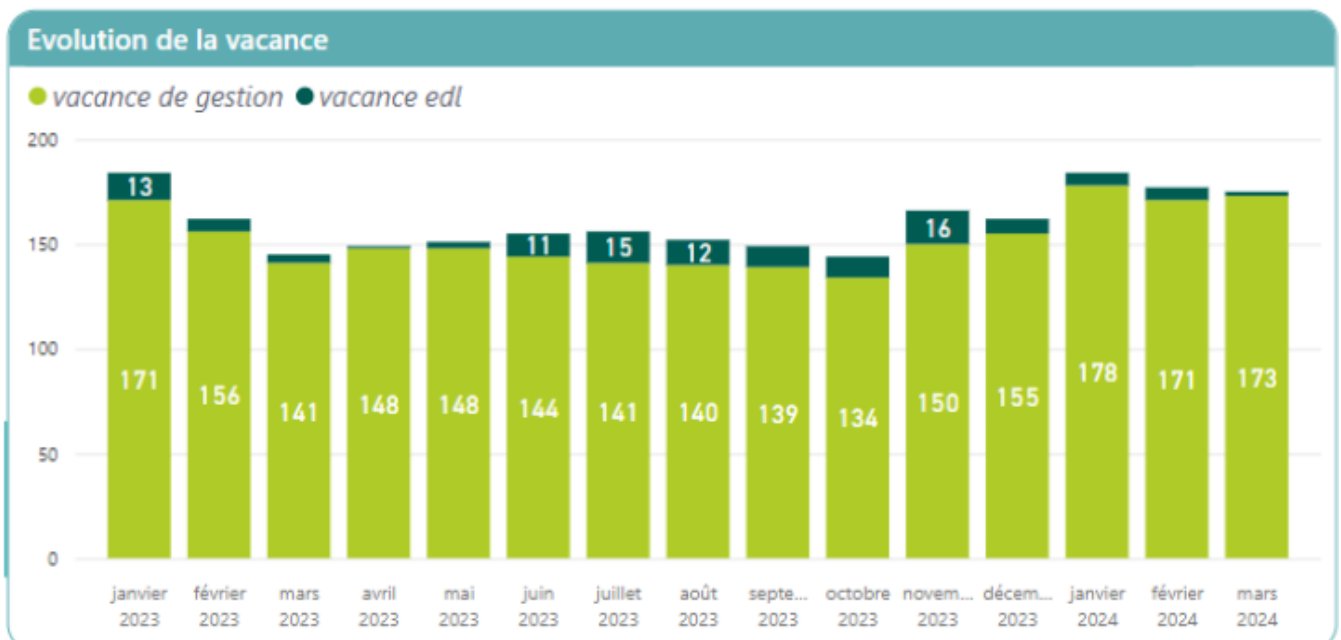
Taux vacance financière N-1

### ○ Taux et coût de la vacance financière par agence

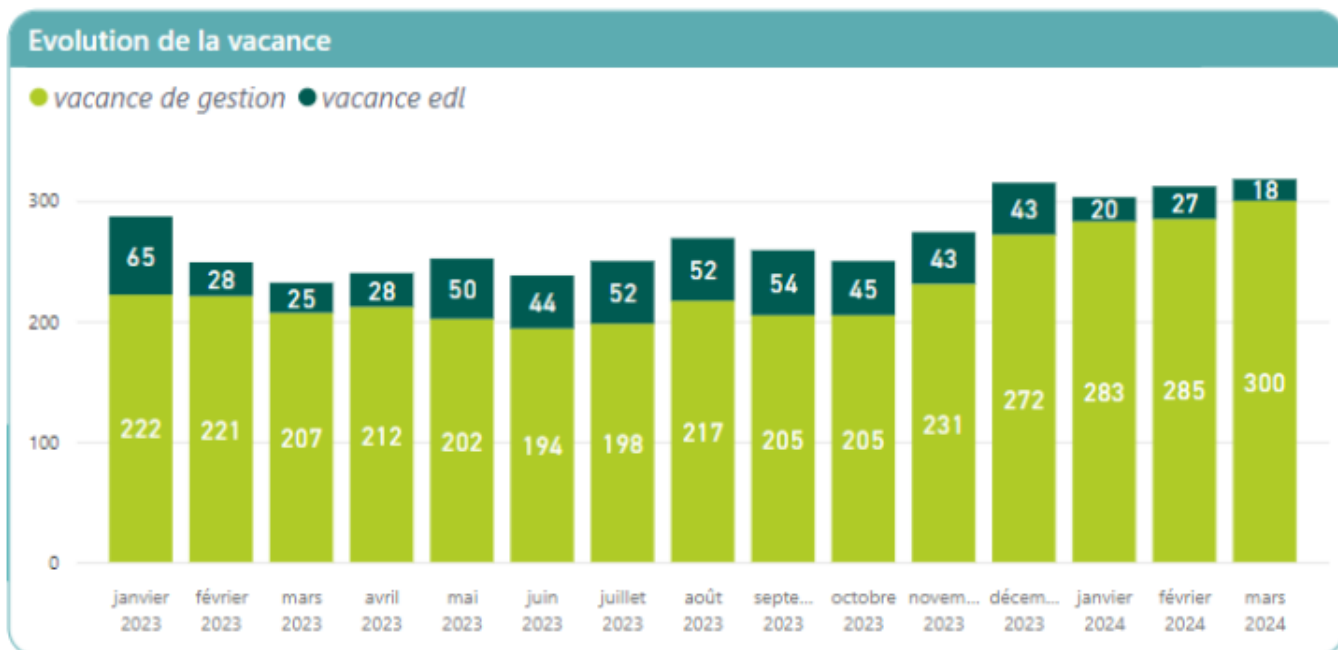


### ○ Evolution de la vacance de gestion et EDL habitation

#### 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 3**

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
<b>Agence Est Côte-d'Or</b>				
MARSANNAY LA COTE	5	0	274	0,0%
<b>Agence Haute Côte-d'Or</b>				
CHATILLON SUR SEINE	36	15	562	2,7%
MONTBARD	35	25	743	3,4%
SAULIEU	20	17	234	7,3%
SEMUR EN AUXOIS	58	50	725	6,9%
VENAREY LES LAUMES	22	15	367	4,1%
<b>Agence Sud Côte-d'Or</b>				
ARNAY LE DUC	12	9	147	6,1%
BEAUNE	7	3	1 269	0,2%
<b>Agence Urbaine</b>				
CHENOVE	23	11	1 274	0,9%
DIJON	32	9	1 618	0,6%

### 6.3 Taux de recouvrement au 03 avril 2024

#### Recouvrement (nature habitation)

<u>Taux de recouvrement des échéances 2024 :</u>	<u>Au 03/04/2024</u>	<u>N-1 à date</u>	<u>Échéances 2023</u>	<u>Échéances 2022</u>
<i>Montant facturé</i>	12 115 747 €	11 443 377 €	<u>au 03/04/2024 :</u>	<u>au 04/03/2024 :</u>
<i>Reste à recouvrer :</i>	667 298 €	612 860 €		
<i>Taux de recouvrement avec APL</i>	94,49%	94,64%	97,53%	98,65%
<i>Taux de recouvrement sans APL</i>	93,44%	93,54%	97,01%	98,35%

<u>Taux de recouvrement des échéances 2024 par agence</u>	<u>Urbaine</u>	<u>Haute côte d'Or</u>	<u>Sud côte d'Or</u>	<u>Est côte d'Or</u>
<i>Taux de recouvrement avec APL</i>	93,69%	95,10%	93,92%	95,10%
<i>Taux de recouvrement sans APL</i>	92,23%	94,06%	92,90%	94,30%

### 6.4 Extraits des délibérations du Bureau – séances des 23 novembre 2023 et 1<sup>er</sup> février 2024 (support annexé au dossier)

## 6.5 Marchés notifiés pour Orvitis du 1<sup>er</sup> janvier au 04 avril 2024



## Marchés notifiés pour Orvitis du 01 janvier au 04 avril 2024

Achat réalisé par :	Objet du marché	Segmentation achats	Libellé Lot	Date notification ou validation devis	Durée en mois	Montant annuel HT pour le marché	Montant total HT pour toute la durée du marché	Fournisseur	Taille de l'entreprise TPE/PME/GE	Type de fournisseur	Entreprise locale
Orvitis	Création et aménagement des futurs locaux de la PMI-PF (Protection Maternelle Infantile – Planning Familial), 17 rue du Colonel Denfert 21130 AUXONNE	Rénovation/Réhabilitation	lot 5 électricité CFO/CFA sécurité incendie	03/01/2024	4	17 000,00 €	17 000,00 €	STCE ELECTRICITE	PME	Titulaire	Oui
Orvitis	Création et aménagement des futurs locaux de la PMI-PF (Protection Maternelle Infantile – Planning Familial), 17 rue du Colonel Denfert 21130 AUXONNE	Rénovation/Réhabilitation	lot 8 Agencements	03/01/2024	4	15 660,62 €	15 660,62 €	MOBILIER BOIS DESIGN	TPE	Titulaire	Non
Orvitis	Travaux de remplacement des portes palières de 107 logements dont 29 à MARSANNAY LA COTE (21160) et 78 à BEAUNE (21200)	Rénovation/Réhabilitation		08/01/2024	3	99 982,00 €	99 982,00 €	NORBA BOURGOGNE FRANCHE COMTE	TPE	Titulaire	Oui
Centrale Ideliens	Travaux de papiers peints, peinture, revêtements muraux dans les logements et les parties communes du patrimoine d'Orvitis (fourniture et pose).	Entretien courant	lot 1 Agence Urbaine	09/01/2024	48	600 000,00 €	2 400 000,00 €	SAS BRULE 1er attributaire	TPE	Titulaire	Oui
Centrale Ideliens	Travaux de papiers peints, peinture, revêtements muraux dans les logements et les parties communes du patrimoine d'Orvitis (fourniture et pose).	Entretien courant	lot 1 Agence Urbaine	09/01/2024	48			TOPALLI ERION second attributaire	TPE	Titulaire	Oui
Centrale Ideliens	Travaux de papiers peints, peinture, revêtements muraux dans les logements et les parties communes du patrimoine d'Orvitis (fourniture et pose).	Entretien courant	lot 2 Agence Est Côte d'Or	09/01/2024	48	550 000,00 €	2 200 000,00 €	SARL GENELOT 1er attributaire	TPE	Titulaire	Oui
Centrale Ideliens	Travaux de papiers peints, peinture, revêtements muraux dans les logements et les parties communes du patrimoine d'Orvitis (fourniture et pose).	Entretien courant	lot 2 Agence Est Côte d'Or	09/01/2024	48			TOPALLI ERION second attributaire	TPE	Titulaire	Oui

Centrale Idélians	Travaux de papiers peints, peinture, revêtements muraux dans les logements et les parties communes du patrimoine d'Orvitis (fourniture et pose).	Entretien courant	lot 3 Agence Sud Côte d'Or	09/01/2024	48	500 000,00 €	2 000 000,00 €	<b>SARL GENELOT</b> 1er attributaire	TPE	Titulaire	Oui
Centrale Idélians	Travaux de papiers peints, peinture, revêtements muraux dans les logements et les parties communes du patrimoine d'Orvitis (fourniture et pose).	Entretien courant	lot 3 Agence Sud Côte d'Or	09/01/2024	48			<b>TOPALLI ERION</b> second attributaire	TPE	Titulaire	Oui
Centrale Idélians	Travaux de papiers peints, peinture, revêtements muraux dans les logements et les parties communes du patrimoine d'Orvitis (fourniture et pose).	Entretien courant	lot 4 Agence Haute Côte d'Or	09/01/2024	48	500 000,00 €	2 000 000,00 €	<b>EURL RENAUD</b> 1er attributaire	TPE	Titulaire	Oui
Centrale Idélians	Travaux de papiers peints, peinture, revêtements muraux dans les logements et les parties communes du patrimoine d'Orvitis (fourniture et pose).	Entretien courant	lot 4 Agence Haute Côte d'Or	09/01/2024	48			<b>SARL GENELOT</b> second attributaire	TPE	Titulaire	Oui
Centrale Idélians	Fourniture de revêtements de sols pour le patrimoine d'Orvitis	Entretien courant		24/01/2024	48	250 000,00 €	1 000 000,00 €	<b>SARL ESPACE</b> <b>CARRELAGE</b>	TPE	Titulaire	Oui
Orvitis	Travaux de réhabilitation d'un foyer en logements et bureaux, boulevard de la Trémouille à Dijon	Rénovation/Réhabilitation	lot 1 Démolition, curage, désamiantage et dépollution	05/02/2024	5	744 455,00 €	744 455,00 €	<b>PENNEQUIN</b>	PME	Titulaire	Oui
Orvitis	mission de coordination SPS création d'une résidence Séniors et micro crèche à Noiron sous Gevrey	Contrôle technique/SPS		15/02/2024	24	6 655,00 €	6 655,00 €	<b>CSPS PREVENTION</b>	TPE	Titulaire	Oui
Orvitis	mission de contrôle technique création d'une résidence Séniors et micro crèche à Noiron sous Gevrey	Contrôle technique/SPS		15/02/2024	24	17 000,00 €	17 000,00 €	<b>ALPES CONTROLES</b>	GE	Titulaire	Non
Centrale Idélians	Assistance pour la révision des plans stratégiques de patrimoine pour les actionnaires du groupe Idélians et pour la consolidation du cadre stratégique de patrimoine commun du groupe	Diagnostics techniques et immobiliers		29/02/2024	12	16 675,00 €	16 675,00 €	<b>APPARO</b>	TPE	Titulaire	Non
Centrale Idélians	Assistance pour la révision des plans stratégiques de patrimoine pour les actionnaires du groupe Idélians et pour la consolidation du cadre stratégique de patrimoine commun du groupe	Diagnostics techniques et immobiliers		29/02/2024	12			<b>EGIS CONSEIL</b>	GE	Co-traitant	Non
Centrale Idélians	Fourniture, livraison et chargement de carte titres de restaurant pour le personnel d'Orvitis	Divers (Services)		01/03/2024	48	325 000,00 €	1 300 000,00 €	<b>EDENRED France</b>	GE	Titulaire	Non

Centrale Idelians	Réalisation de diagnostics techniques immobiliers et de diagnostics amiante	Diagnostics techniques et immobiliers	lot 3 Réalisation de diagnostics immobiliers et diagnostics amiante pour Orvitis	05/03/2024	48	200 000,00 €	800 000,00 €	AED EXPERTISES	PME	Titulaire	Non
Orvitis	Assistance maîtrise d'ouvrage RE2020 volets énergie et bas carbone EHPAD de Genlis	Prestations intellectuelles		14/03/2024		7 100,00 €	7 100,00 €	SOCOTEC CONSTRUCTION	PME	Titulaire	Non
Orvitis	audit énergétique d'un CADA 4 allée Lorain à ROUVRAY	Prestations intellectuelles		18/03/2024		5 800,00 €	5 800,00 €	FEBUS INGENIERIE	TPE	Titulaire	Oui
Orvitis	Achat de gaz et prestations associées marché subséquent 3 à l'accord cadre 2023400203	Fournitures		20/03/2024	36			EDF Electricité de France SA	PME	Titulaire	Non
Orvitis	mission SPS 33 rue des Murots à Fontaine Française transformation d'une micro crèche en un logement inclusif et aménagement d'une salle commune pour ADAPEI	Contrôle technique/SPS		21/03/2024	4	1 700,00 €	1 700,00 €	SOCOTEC CONSTRUCTION	PME	Titulaire	Non
Orvitis	mission CT 33 rue des Murots à Fontaine Française transformation d'une micro crèche en un logement inclusif et aménagement d'une salle commune pour ADAPEI	Contrôle technique/SPS		21/03/2024	4	2 640,00 €	2 640,00 €	SOCOTEC CONSTRUCTION	PME	Titulaire	Non
Orvitis	mission CT réhabilitation/extension de l'EHPAD "le parc" 5 rue de la prairie à Genlis	Contrôle technique/SPS		21/03/2024	36	32 000,00 €	32 000,00 €	SOCOTEC CONSTRUCTION	PME	Titulaire	Non
Orvitis	mission SPS réhabilitation/extension de l'EHPAD "le parc" 5 rue de la prairie à Genlis	Contrôle technique/SPS		21/03/2024	36	16 950,00 €	16 950,00 €	SOCOTEC CONSTRUCTION	PME	Titulaire	Non
Orvitis	MO isolation extérieure et divers travaux d'économie d'énergie (CADA) chaufferie collective 2-4 allée Lorain à Rouvray	Contrôle technique/SPS		22/03/2024		39 970,00 €	39 970,00 €	FEBUS INGENIERIE	TPE	Titulaire	Oui
Orvitis	Maitrise d'œuvre partielle 33 rue des Murots à Fontaine Française transformation d'une micro crèche en un logement inclusif et aménagement d'une salle commune pour ADAPEI	Prestations intellectuelles		02/04/2024		8 610,00 €	8 610,00 €	FEBUS INGENIERIE	TPE	Titulaire	Oui