



# **Extraits des délibérations Bureau**

Réunion du 17 juin 2024



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

## Sommaire

1. APPROBATION DU PROCES-VERBAL.....	3
2. FINANCES ET COMPTABILITE.....	4
2.1 SOUSCRIPTION D'UN PRET CONTRACTE AUPRES DU CREDIT COOPERATIF POUR LE FINANCEMENT DE L'OPERATION DE CONSTRUCTION DE 4 LOGEMENTS, DANS LE CADRE DE LA LOCATION-ACCESSION, A DIJON RUE DU GENERAL FAUCONNET .....	4
3. GESTION LOCATIVE ET PATRIMONIALE DES HABITATIONS.....	5
3.1 CHENOVE, 2 RUE DES CLEMATITES ET 37 RUE GAMBETTA : TRAVAUX DE RENOVATION ENERGETIQUE ET DE MISE EN ACCESSIBILITE DES LOGEMENTS - PROCEDURE DE RELOGEMENT.....	5
3.2 BEAUNE, 1 A 52 RUE DES ARES CAUTAINS : PROCEDURE DE RELOGEMENT.....	6
3.3 AVENANT N°3 A LA CONVENTION DE LOCATION AVEC L'ASSOCIATION EHCO - RESERVATION D'UN LOGEMENT D'OBSERVATION ...	7
3.4 CONVENTION DE LOCATION AVEC L'ASSOCIATION LES PEP CBFC : RESERVATION DE 5 LOGEMENTS D'OBSERVATION.....	8
3.5 CONVENTION DE LOCATION AVEC LA FONDATION APPRENTIS D'AUTEUIL - RESERVATION DE 5 LOGEMENTS D'OBSERVATION.....	9
3.6 CONVENTION DE LOCATION D'UN LOGEMENT D'OBSERVATION POUR LA MAIRIE DE SAINTE-MARIE-LA-BLANCHE .....	10
3.7 VENTE DE PAVILLONS VACANTS .....	11
3.7.1 VIELVERGE : 37 rue d'Auxonne : vente d'un pavillon locatif de type III.....	11
3.7.2 BELLENEUVE, 2 allée de la Grosse Borne : vente d'un pavillon locatif de type V.....	12
3.7.3 SOMBERNON, 3 allée des Mésanges : vente d'un pavillon locatif de type VI .....	13
3.7.4 AIGNAY-LE-DUC, 20 rue de la Beurlogère : vente d'un pavillon locatif de type IV.....	14
4. OPERATIONS FONCIERES ET PATRIMONIALES.....	15
4.1 SAINT-JULIEN, LOTISSEMENT « JONCHEROY » ET SON EXTENSION : RETROCESSION DES ESPACES ET DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS A LA COMMUNE .....	15
4.2 IS-SUR-TILLE : CONSTRUCTION D'UNE CASERNE DE GENDARMERIE - MODIFICATION DU REGIME JURIDIQUE DE L'OPERATION .....	17
4.3 MEURSAULT : CONSTRUCTION D'UNE CASERNE DE GENDARMERIE - MODIFICATION DU REGIME JURIDIQUE DE L'OPERATION .....	18
4.4 MARCHE DE MAINTENANCE ET DE MODERNISATION DES ASCENSEURS DU PATRIMOINE D'ORVITIS : APPEL A CONCURRENCE.....	19
5. INFORMATIONS AU BUREAU .....	20
5.1 SITUATION DE LA VACANCE HABITATION AU 31 MAI 2024.....	20
5.1.1 Vacance de gestion et EDL de + 1 mois / habitation (en nombre).....	20
5.1.2 Vacance de gestion et EDL de + 3 mois / habitation (en nombre).....	20
5.1.3 Taux de la vacance de gestion et EDL / habitation par agence.....	21
5.2 TAUX DE RECOUVREMENT AU 04 JUIN 2024.....	22

**Date de la convocation :**

16 mai 2024

**Nombre de membres :**

en exercice : 7

présents : 5

votants : 7

**Secrétaire de séance :**

Joël ABBEY

L'an deux mille vingt-quatre, le 17 juin à 14h30, le Bureau d'Orvitis, dûment convoqué, s'est réuni sous la présidence de M. François-Xavier DUGOURD.

**Etaient présents physiquement ou par visioconférence :**

Joël ABBEY, Laurent DAMIZET, Jean-Paul ROY, Catherine SADON

**Excusés et représentés :**

Catherine LOUIS (pouvoir à J. ABBEY) ; Fabian RUINET (pouvoir à F-X DUGOURD)

**Excusé :**

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

**Assistaient à la séance :**

Christophe BERION, Directeur Général de l'Office

Cindy BONJEAN, Juriste

Nathalie CACHELIN, Assistante de direction

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

-Mme Catherine LOUIS (pouvoir à M. ABBEY° ;

-M. Fabian RUINET, qui lui a donné pouvoir ;

-M. Bruno NOUVEAU, Chef du Service Habitat et Construction, DDT 21.

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

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

## 1. APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE LA SEANCE DU 18 MARS 2024

Le Président propose de formuler des observations sur le procès-verbal de la séance du 18 mars 2024.

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

## 2. FINANCES ET COMPTABILITE

### 2.1 Souscription d'un prêt contracté auprès du Crédit Coopératif pour le financement de l'opération de construction de 4 logements, dans le cadre de la location-accession, à DIJON rue du Général Fauconnet

Pour le financement de cette opération, il est proposé de réaliser auprès du Crédit Coopératif un emprunt d'un montant de 630 000,00 €, destiné à la construction en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) de 4 logements à DIJON, rue du Général Fauconnet, dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Durée Totale du financement : 32 ans  
(dont 2 ans de phase de mobilisation et 30 ans de phase d'amortissement)

- Phase de mobilisation : 2 ans maximum  
Taux d'intérêt : Livret A + 1 %
- Phase Locative : 4 ans maximum  
Taux d'intérêt : Livret A + 1 %
- Phase de non levée d'option : 26 ans  
Taux d'intérêt : Livret A + 1 %

Garantie : 100% Dijon Métropole

Indice de référence : Livret A  
Valeur de l'indice de référence : 3 % + 1% à ce jour  
Echéances : Mensuelles constantes

Les taux indiqués ci-dessus sont établis sur la base de l'indice de référence dont la valeur est arrêtée à la date du 03 août 2023.

#### **Le Bureau,**

- Vu la Loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement
- Vu la Loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement
- Vu la Loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite Loi ELAN
- Vu l'article L 421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu les articles D 431-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitat
- Vu l'article L 312-3-1 du Code de la Construction et de l'Habitation

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

- de souscrire auprès du Crédit Coopératif un emprunt dans les conditions ci-dessus énoncées,
- d'autoriser M. le Directeur Général à :
  - signer seul le contrat réglant les conditions de ce prêt et la ou les demande(s) de réalisation de fonds ;
  - et réaliser seul tous les actes de gestion utiles y afférent.

### 3. GESTION LOCATIVE ET PATRIMONIALE DES HABITATIONS

#### 3.1 CHENOVE, 2 rue des Clématites et 37 rue Gambetta : travaux de rénovation énergétique et de mise en accessibilité des logements - Procédure de relogement

Par délibération du 21 décembre 2023, le Conseil d'Administration a approuvé le programme de rénovation énergétique et de mise en accessibilité de 246 logements, situés 2 rue des Clématites et 37 rue Gambetta à CHENOVE, dans le cadre du renouvellement urbain du quartier des Fleurs.

La création d'un ascenseur dans les immeubles situés aux adresses énoncées ci-avant, nécessite de procéder au relogement des locataires occupant les 8 logements impactés par les travaux.

La procédure de relogement des locataires est engagée sur 2024.

#### Le Bureau,

- Vu la Loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement
- Vu la Loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale
- Vu la Loi 2009-323 du 25 mars 2009 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 mettre en œuvre la procédure de relogement des locataires occupant les 8 logements situés 2 rue des Clématites et 37 rue Gambetta à CHENOVE, qui sont 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,
- du transfert des abonnements (eau, électricité, gaz, téléphone, internet et adresse postale),
- du 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.

### **3.2 BEAUNE, 1 à 52 rue des Ares Cautains : procédure de relogement**

Le quartier des Ares Cautains à BEAUNE va faire l'objet d'une étude de requalification.

Après concertation avec les locataires, les études urbaines menées seront orientées vers 2 phases de travaux :

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

Par délibération en date du 1<sup>er</sup> février 2024, le Bureau a autorisé le lancement des études de faisabilité, afin d'estimer le coût prévisionnel de l'opération de requalification de l'ensemble immobilier, dont la 1<sup>ère</sup> phase de travaux concerne la déconstruction de 20 logements.

La date de cessation de relocation des logements de l'ensemble du quartier des Ares Cautains a été fixée à compter du 15 février 2024.

La procédure de relogement des locataires va s'engager en 2024.

#### **Le Bureau,**

- Vu la Loi 2006.872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement
- Vu la Loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale
- Vu la Loi 2009-323 du 25 mars 2009 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 mettre en œuvre la procédure de relogement des locataires occupants les logements du 1 au 52 rue des Ares Cautains, incluant la prise en charge :

- du coût du déménagement et des frais annexes dans la limite du périmètre du département,
- du transfert des abonnements (eau, électricité, gaz, téléphone, internet et adresse postale),
- du 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.

### **3.3 Avenant n°3 à la convention de location avec l'Association EHCO - réservation d'un logement d'observation**

Par délibérations en date des 6 avril 2017, 23 septembre 2019 et 13 juillet 2023, le Bureau a autorisé la location de logements d'observation à l'Association EHCO, Enfance et Handicap en Côte-d'Or de :

- Onze logements d'observation du type 1 au type 4, au sein de la résidence intergénérationnelle, sise 4 allée de Bellevue à BEAUNE. Ces logements sont destinés à l'accueil de 15 personnes adultes en situation de handicap accompagnées par une équipe éducative sur site.
- Trois logements d'observation de type 4, dans le patrimoine d'Orvitis situés à BEAUNE, pour l'accueil de jeunes de 16 à 18 ans relevant de la protection de l'enfance, accompagnés une équipe de 4 éducateurs.
- Deux logements de type 2 ou type 3 au sein de la résidence intergénérationnelle, sise 4 allée de Bellevue à BEAUNE et de rendre un logement de type 4 situé dans cette résidence.
- Un logement supplémentaire situé à BEAUNE destiné à l'accueil de mineurs relevant de la protection de l'enfance.

L'Association EHCO dispose donc d'une capacité de 15 logements dans le patrimoine d'Orvitis, dans la commune de BEAUNE.

Par courrier en date du 4 janvier 2024, l'Association EHCO a sollicité Orvitis pour la location d'un logement supplémentaire destiné à accueillir des mineurs (3) relevant de la protection de l'enfance avec une présence éducative constante et un veilleur de nuit sur place.

Il est ainsi proposé d'établir un avenant n°3 à la convention de location avec l'Association EHCO, pour la location d'observation de type 5, situé dans le patrimoine d'Orvitis à SEURRE.

#### **Le Bureau,**

- Vu la loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement
- Vu la loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement
- Vu la loi 2009-329 du 25 mars 2009 portant sur la mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion
- Vu la loi 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové
- Vu la loi 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté
- Vu la loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique
- Vu le plan quinquennal pour le logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme 2018-2022
- Vu l'article L 421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu les articles L 442.8.1 à L 442.8.3 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu la demande de l'association EHCO en date du 4 janvier 2024 pour l'attribution d'un logement destiné à l'accueil de jeunes mineurs

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

- d'établir un avenant n° 3 à la convention de location d'un logement d'observation de type 5, situé dans le patrimoine d'Orvitis à SEURRE, au nom de l'Association EHCO, afin de permettre la sous-location pour les publics qu'ils accompagnent,
- d'autoriser M. le Directeur Général à signer l'avenant n°3 à la convention de partenariat dans les conditions énoncées ci-dessus.

### **3.4 Convention de location avec l'Association Les PEP CBFC : réservation de 5 logements d'observation**

Par délibération en date du 18 mars 2024, le Bureau a validé l'attribution de 5 logements d'observation, de type 3 à 4, dans le patrimoine d'Orvitis situé à DIJON, au nom de l'association Les PEP CBFC, afin de permettre la sous-location à des jeunes de 16 à 18 ans relevant de la protection de l'enfance.

Cet accord devait être formalisé par la signature d'un avenant à la convention initiale du 12 juillet 2019. Toutefois, l'association Les PEP CBFC nous a informés que la convention initiale n'avait plus lieu d'être, car celle-ci est arrivée à échéance.

Par conséquent, il est proposé de signer une nouvelle convention avec l'association les PEP CBFC, pour la location des cinq logements d'observation.

#### **Le Bureau,**

- Vu la Loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement
- Vu la Loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement
- Vu la Loi 2009-323 du 25 mars 2009 portant sur la Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion
- Vu la Loi 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté
- Vu la Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique
- Vu le plan quinquennal pour le logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme 2018-2022,
- Vu l'article L 421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu les articles L442.8.1 à L442.8.3 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu la demande de l'association Les PEP CBFC en date de janvier 2024 pour l'attribution de logements dans le patrimoine d'Orvitis situé à Dijon, destiné à être sous-loué par des jeunes mineurs

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

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



### **3.5 Convention de location avec la Fondation Apprentis d'Auteuil - réservation de 5 logements d'observation**

La Fondation Apprentis d'Auteuil développe des actions pour soutenir des jeunes en difficultés et prévenir l'exclusion par l'éducation.

Ces actions s'inscrivent dans les domaines de :

- La protection de l'enfance : Apprentis d'Auteuil accueille, à la demande des départements, les jeunes en danger ou en risque de l'être.
- L'éducation et la scolarité : Apprentis d'Auteuil lutte contre le décrochage scolaire et accompagne dès le plus jeune âge les élèves en difficulté avec des dispositifs adaptés.
- La formation et l'insertion professionnelle: Apprentis d'Auteuil propose des solutions d'accompagnement et des formations pour permettre aux jeunes de construire un projet d'avenir.
- L'accompagnement des parents : Apprentis d'Auteuil accompagne les parents dans leur rôle éducatif afin qu'ils reprennent confiance dans leurs capacités éducatives.
- Le plaidoyer : Apprentis d'Auteuil s'engage afin de faire évoluer les politiques publiques en faveur des jeunes et des familles en difficultés, dans ses différents domaines d'action et d'expertise.

Dans le cadre de ses actions au titre de la protection de l'enfance, la Fondation doit accueillir 30 jeunes mineurs non accompagnés. A ce titre, celle-ci a sollicité Orvitis pour la location de logements, de type 4 et 5, dans un même bâtiment dans commune de DIJON, soit une dizaine de logements.

Orvitis dispose de logements disponibles situés à DIJON et peut ainsi répondre favorablement à la Fondation Apprentis d'Auteuil, pour la location de 5 logements de type 2 à 4, dans un immeuble sis avenue du Drapeau.

La Fondation a déposé une demande d'agrément au titre de l'intermédiation locative, afin de permettre à Orvitis de lui louer ces logements, en vue d'une sous-location. Le 07 juin 2024, la Fondation et les services de l'Etat nous ont informés de l'obtention de l'agrément.

Aussi, il est proposé de signer une convention avec la Fondation Apprentis d'Auteuil, pour la location des 5 logements d'observation.

#### **Le Bureau,**

- Vu la loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement
- Vu la loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement
- Vu la loi 2009-329 du 25 mars 2009 portant sur la mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion
- Vu la loi 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové
- Vu la loi 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté
- Vu la loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique
- Vu le plan quinquennal pour le logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme 2018-2022
- Vu l'article L 421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu les articles L 442.8.1 à L 442.8.3 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu la demande de la Fondation Apprentis d'Auteuil d'avril 2024, pour l'attribution de logements dans la commune de DIJON, destiné à être sous-loué à des jeunes mineurs

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

- d'établir la convention de location de 5 logements d'observation, de type 2 à 4, dans le patrimoine d'Orvitis, sis à DIJON, avenue du Drapeau, au nom de la Fondation Apprentis d'Auteuil, afin de permettre la sous-location à des jeunes de 16 à 18 ans relevant de la protection de l'enfance ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à signer la convention de partenariat établie en ce sens.

### **3.6 Convention de location d'un logement d'observation pour la mairie de SAINTE-MARIE-LA-BLANCHE**

En l'absence de logement locatif disponible dans la commune, la Mairie de SAINTE-MARIE-LA-BLANCHE a sollicité Orvitis pour la location d'un logement d'observation destiné à accueillir un public d'urgence.

Par délibération du 7 mai 2024, le Conseil Municipal a validé le projet de location d'un logement, afin de maintenir une activité de commerce de proximité dans la commune.

Le contrat de location sera établi au nom de la Commune de SAINTE-MARIE-LA-BLANCHE, sans possibilité de glissement de bail au nom des personnes hébergées.

#### **Le Bureau,**

- Vu la loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement
- Vu la loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement
- Vu la loi 2009-329 du 25 mars 2009 portant sur la mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion
- Vu la loi 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové
- Vu la loi 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté
- Vu la loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique
- Vu l'article L 421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu les articles L442.8.1 à L442.8.3 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu la délibération du Conseil Municipal de la Commune de SAINTE-MARIE-LA-BLANCHE en date du 7 mai 2024

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

- d'émettre un avis favorable à la convention à intervenir entre la Commune de SAINTE-MARIE-LA-BLANCHE et Orvitis, portant sur la location d'un logement d'observation de type 2, situé dans le patrimoine d'Orvitis à SAINTE-MARIE-LA-BLANCHE, afin d'accueillir un public d'urgence ;
- d'établir la convention de location au nom de la Mairie de SAINTE-MARIE-LA-BLANCHE ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à signer la convention de location établie dans les conditions énoncées ci-dessus.

### 3.7 Vente de pavillons vacants

#### 3.7.1. VIELVERGE : 37 rue d'Auxonne : vente d'un pavillon locatif de type III

Orvitis envisage de procéder à la vente d'un pavillon de type III, vacant, situé à VIELVERGE, au 37 rue d'Auxonne.

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

FICHE TECHNIQUE - Logement n°4	
Le logement	Type III de 56 m <sup>2</sup>
Année de mise en service	1962
Type de construction	Pavillon comprenant entrée, cuisine, séjour, WC A l'étage : deux chambres, salle de bains Garage, cave en sous-sol Jardin privatif
Travaux déjà réalisés	2017 : isolation des combles/garage
Terrain	Parcelles ZH n°227-232 d'une surface totale de 619 m <sup>2</sup>
Statut du logement	Vacant
Prix de vente proposé	<b>77 000€</b>
Avis de la Commune sur le prix de vente	Avis défavorable
Observations	Vente à l'initiative d'Orvitis

#### Le Bureau,

- Vu la Loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement
- Vu la Loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable
- Vu la Loi 2009-323 du 25 mars 2009 dite Loi MOLLE
- Vu la Loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite Loi ELAN
- Vu les articles L 443-7 à L 443-15 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article L 421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'avis de la Mairie de VIELVERGE en date du 26 avril 2024
- Vu la délibération du Conseil d'Administration d'Orvitis du 21 décembre 2023 définissant la politique de vente pour 2023

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

- d'autoriser la vente du pavillon sis à VIELVERGE, au 37 rue d'Auxonne, sur les parcelles cadastrée ZH n° 227-232, d'une surface de 619 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.



### 3.7.2. BELLENEUVE, 2 allée de la Grosse Borne : vente d'un pavillon locatif de type V

Orvitis envisage de procéder à la vente d'un pavillon de type V, vacant, situé à BELLENEUVE au 2 allée de la Grosse Borne.

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

FICHE TECHNIQUE	Logement 6
Le logement	Type V de 97m <sup>2</sup>
Année de mise en service	24/01/1975
Type de construction	Pavillon sur sous-sol complet comprenant : entrée, cuisine, séjour-salon, salle de bains, WC et 4 chambres Garage et jardin privatif
Travaux déjà réalisés	/
Terrain	Parcelle AA n°142 d'une surface de 1 154 m <sup>2</sup> à diviser
Statut du logement	Vacant
Prix de vente proposé	<b>198 000 €</b>
Avis de la Mairie	Favorable
Observations	Vente à l'initiative d'Orvitis

#### Le Bureau,

- Vu la Loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement
- Vu la Loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable
- Vu la Loi 2009-323 du 25 mars 2009 dite Loi MOLLE
- Vu la Loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite Loi ELAN
- Vu les articles L 443-7 à L 443-15 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article L 421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'avis de la Commune de BELLENEUVE en date du 30 mai 2024
- Vu la délibération du Conseil d'Administration d'Orvitis du 21 décembre 2023 définissant la politique de vente de l'année 2023.

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

- d'autoriser la vente du pavillon sis à BELLENEUVE, au 2 allée de la Grosse Borne, sur la parcelle cadastrée AA n°142, d'une surface de 1 154 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.



### 3.7.3. SOMBERNON, 3 allée des Mésanges : vente d'un pavillon locatif de type VI

Orvitis envisage de procéder à la vente d'un pavillon de type VI, vacant, situé à SOMBERNON au 3 allée des Mésanges.

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

FICHE TECHNIQUE	Logement 18
Le logement	Type VI de 119 m <sup>2</sup>
Année de mise en service	01/02/1980
Type de construction	Au rez-de-chaussée : entrée donnant sur le séjour-salon, cuisine, deux chambres, salle de bains et WC A l'étage : 2 chambres et grenier Garage et jardin privatif
Travaux déjà réalisés	Installation d'une pompe à chaleur en 2023
Terrain	Parcelle AE n° 254 d'une surface d'environ 514 m <sup>2</sup>
Statut du logement	Vacant
Prix de vente proposé	<b>120 000 €</b>
Avis de la Mairie	Favorable
Observations	Vente à l'initiative d'Orvitis

#### Le Bureau,

- Vu la Loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement
- Vu la Loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable
- Vu la Loi 2009-323 du 25 mars 2009 dite Loi MOLLE
- Vu la Loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite Loi ELAN
- Vu les articles L 443-7 à L 443-15 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article L 421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'avis de la Commune de SOMBERNON en date du 07 août 2024
- Vu la délibération du Conseil d'Administration d'Orvitis du 21 décembre 2023 définissant la politique de vente de l'année 2023.

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

- d'autoriser la vente du pavillon sis à SOMBERNON, au 3 allée des Mésanges, sur la parcelle cadastrée AE n°254, d'une surface totale de 514 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.



### 3.7.4. AIGNAY-LE-DUC, 20 rue de la Beurlogère : vente d'un pavillon locatif de type IV

Orvitis envisage de procéder à la vente d'un pavillon de type IV, vacant, situé à AIGNAY-LE-DUC, au 20 rue de la Beurlogère.

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

FICHE TECHNIQUE	Logement n° 1
Le logement	Type IV de 83 m <sup>2</sup>
Année de mise en service	01/05/1995
Type de construction	Au rez-de-chaussée : entrée donnant sur une chambre, salle de bains, accès au garage et cellier A l'étage : séjour avec terrasse, cuisine, deux chambres et WC Garage et jardin privatif
Travaux déjà réalisés	RAS
Terrain	Parcelle ZE n° 73 et n° 78 d'une surface totale de 388 m <sup>2</sup>
Statut du logement	Vacant
Prix de vente proposé	<b>67 000 €</b>
Avis de la Mairie	Favorable
Observations	Vente à l'initiative d'Orvitis

#### Le Bureau,

- Vu la Loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement
- Vu la Loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable
- Vu la Loi 2009-323 du 25 mars 2009 dite Loi MOLLE
- Vu la Loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite Loi ELAN
- Vu les articles L 443-7 à L 443-15 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article L 421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'avis de la Commune d'AIGNAY-LE-DUC en date du 28 mai 2024
- Vu la délibération du Conseil d'Administration d'Orvitis du 21 décembre 2023 définissant la politique de vente de l'année 2023

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

- d'autoriser la vente du pavillon sis à AIGNAY-LE-DUC, au 20 rue de la Beurlogère, sur les parcelles cadastrées ZE n°73 et n°78, d'une surface totale de 388 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. OPERATIONS FONCIERES ET PATRIMONIALES

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

Par délibération en date du 1<sup>er</sup> février 2024, le Bureau a émis un avis favorable à la cession à la Commune de SAINT-JULIEN des espaces et des équipements collectifs du lotissement « Joncheroy » et son extension, moyennant le prix d'un euro, portant sur les parcelles ci-dessous énoncées, d'une surface totale de 2 646 m<sup>2</sup> :

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

Etant ici précisé que les parcelles cadastrées section ZD n°141 et 145 d'une superficie respectivement de 4 m<sup>2</sup> et de 3 m<sup>2</sup> seront également cédées à la commune. Ainsi, l'emprise foncière rétrocédée concerne une surface totale de 2 653 m<sup>2</sup>.

Il est rappelé que cette cession est envisagée moyennant le prix d'un euro.

##### **Le Bureau,**

- Vu la Loi 2006.872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement
- Vu la Loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement
- Vu la Loi 2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de constructions
- Vu la Loi 2009-323 du 25 mars 2009 portant sur la mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion
- Vu la Loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN)
- Vu l'article L 421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu la Convention de rétrocession du 10 juillet 2015
- Vu la Convention de rétrocession du 26 mars 2016
- Vu l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat (DIE) du 08 mars 2024

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

- d'émettre un avis favorable à la cession à la Commune de SAINT-JULIEN des espaces et des équipements collectifs du lotissement « Joncheroy » et son extension, moyennant le prix d'un euro, portant sur les parcelles ci-dessus énoncées, d'une surface totale de 2 653 m<sup>2</sup> ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à signer l'acte à intervenir, ainsi que tous documents relatifs à cette affaire.

Département :  
COTE D'OR

Commune :  
SAINT JULIEN

Section : AD  
Feuille : 000 AD 01

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

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

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

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

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

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





## **4.2 IS-SUR-TILLE: construction d'une caserne de gendarmerie - modification du régime juridique de l'opération**

Par délibération du 27 avril 2023, le Conseil d'administration a validé le nouveau programme de la future caserne de gendarmerie d'IS-SUR-TILLE. Celle-ci sera composée de 32 logements et de locaux techniques et de service. Un effectif de 2 officiers, 29 sous-officiers de gendarmerie, 3 sous-officiers de soutien et 4 gendarmes adjoints volontaires sera accueilli dans ces locaux.

Cette opération initiée par les services de la Gendarmerie nationale en avril 2012, relève d'un montage privé. Il est proposé à Orvitis de réorienter ce projet sur les dispositions du Décret n° 2016- 1884 du 26 décembre 2016, relatif aux conditions de réalisation et de financement de casernes de gendarmerie par les organismes HLM, régissant toute nouvelle opération.

Compte tenu des conditions liées à l'application de ce décret, notamment en termes de révision de loyer, Orvitis est désormais favorable à une telle modification.

L'Office Public de l'Habitat de la Côte-d'Or, Orvitis, donne un accord ferme et sans réserve pour réaliser la maîtrise d'ouvrage de l'extension de la caserne de gendarmerie à IS-SUR-TILLE. Puis, bénéficiant de la garantie de tout ou partie de ses emprunts par le Conseil Départemental de la Côte-d'Or, Orvitis louera le bien à l'Etat-Gendarmerie, selon les dispositions du décret susvisé.

Le projet sera réalisé conformément au référentiel des besoins qui a été transmis après l'agrément ministériel. Celui-ci comprendra 32 logements, ainsi que des locaux de service et techniques, au profit des personnels de la compagnie de gendarmerie départementale d'IS-SUR-TILLE.

Conformément aux dispositions du décret, le loyer initial sera déterminé par application d'un taux de 7 % des dépenses réelles TTC, dans la limite du coût-plafond TTC de l'opération en vigueur, à l'époque où l'immeuble sera mis à la disposition de la gendarmerie.

Une majoration limitée à 5 % des coûts-plafonds pourra être accordée en cas de dépenses supplémentaires résultant de servitudes particulières d'urbanisme ou d'architecture ou de travaux spéciaux nécessaires par la nature des sols.

La valeur du terrain, propriété du maître-d'ouvrage, pourra entrer dans le calcul du loyer à hauteur de 7 % de sa valeur, déterminée selon un avis du service des domaines, si celui-ci a été acquis depuis moins de 5 ans à la date d'ouverture du chantier.

A sa livraison, le bien sera loué à l'État-Gendarmerie selon un contrat de 9 ans conforme au modèle-type prévoyant notamment l'invariabilité du loyer, les conditions de renouvellement et la détermination du nouveau loyer, ainsi que les conditions de révision du loyer pendant la durée du bail renouvelé.

### **Le Bureau,**

- Vu la Loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement
- Vu la Loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite Loi ELAN
- Vu le Décret n° 2016- 1884 du 26 décembre 2016
- 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
- Vu la délibération du Conseil d'administration du 27 avril 2023

**après en avoir délibéré, décide à l'unanimité,** d'approuver le montage juridique de cette opération de construction d'une caserne de gendarmerie à IS-SUR-TILLE.

### **4.3 MEURSAULT: construction d'une caserne de gendarmerie - modification du régime juridique de l'opération**

Par délibérations en dates des 23 juin 2021 et 20 décembre 2022, le Bureau et le Conseil d'administration ont validé les études préalables, puis le budget de conception-réalisation, pour la création de la caserne de gendarmerie de MEURSAULT. Celle-ci sera composée de 19 logements et de locaux de services.

Cette opération initiée par les services de la Gendarmerie nationale en avril 2012, relève d'un montage privé. Il est proposé à Orvitis de réorienter ce projet sur les dispositions du Décret n° 2016- 1884 du 26 décembre 2016, relatif aux conditions de réalisation et de financement de casernes de gendarmerie par les organismes HLM, régissant toute nouvelle opération.

Compte tenu des conditions liées à l'application de ce décret, notamment en termes de révision de loyer, Orvitis est désormais favorable à une telle modification.

L'Office Public de l'Habitat de la Côte-d'Or, Orvitis, donne un accord ferme et sans réserve pour réaliser la maîtrise d'ouvrage de l'extension de la caserne de gendarmerie à IS-SUR-TILLE. Puis, bénéficiant de la garantie de tout ou partie de ses emprunts par le Conseil Départemental de la Côte-d'Or, Orvitis louera le bien à l'Etat-Gendarmerie, selon les dispositions du décret susvisé.

Le projet sera réalisé conformément au référentiel des besoins qui a été transmis après l'agrément ministériel et comprendra 19 logements, une structure d'hébergement et les locaux de service et techniques, au profit des personnels de la brigade de proximité et d'une brigade motorisée.

Conformément aux dispositions du décret, le loyer initial sera déterminé par application d'un taux de 7 % des dépenses réelles TTC dans la limite du coût-plafond TTC de l'opération en vigueur à l'époque où l'immeuble sera mis à la disposition de la gendarmerie.

Une majoration limitée à 5 % des coûts-plafonds pourra être accordée en cas de dépenses supplémentaires résultants de servitudes particulières d'urbanisme ou d'architecture ou de travaux spéciaux nécessaires par la nature des sols.

La valeur du terrain, propriété du maître-d'ouvrage, pourra entrer dans le calcul du loyer à hauteur de 7 % de sa valeur, déterminée selon un avis du service des domaines, si celui-ci a été acquis depuis moins de 5 ans à la date d'ouverture du chantier.

A sa livraison, le bien sera loué à l'État-Gendarmerie selon un contrat de 9 ans conforme au modèle-type prévoyant notamment l'invariabilité du loyer, les conditions de renouvellement et la détermination du nouveau loyer, ainsi que les conditions de révision du loyer pendant la durée du bail renouvelé.

#### **Le Bureau,**

- Vu la Loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement
- Vu la Loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite Loi ELAN
- Vu le Décret n° 2016- 1884 du 26 décembre 2016
- 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
- Vu les délibérations du Bureau et du Conseil d'administration en dates des 23 juin 2021 et 20 décembre 2022

**après en avoir délibéré, décide à l'unanimité,** d'approuver le montage juridique de cette opération de construction d'une caserne de gendarmerie à MEURSAULT.

#### **4.4 Marché de maintenance et de modernisation des ascenseurs du patrimoine d'Orvitis : appel à concurrence**

Le marché de maintenance et de modernisation des ascenseurs du patrimoine d'Orvitis arrivera à son terme le 28 février 2025.

Il convient d'ores et déjà de lancer un appel à concurrence pour ces prestations, sous forme d'un marché d'entretien à bon de commandes, pour une durée de 5 ans.

Désignation	Lot	Durée	Montant maximum pour la durée du marché en euros HT
Maintenance des ascenseurs	Unique	5 ans	1 575 000

#### **Le Bureau,**

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

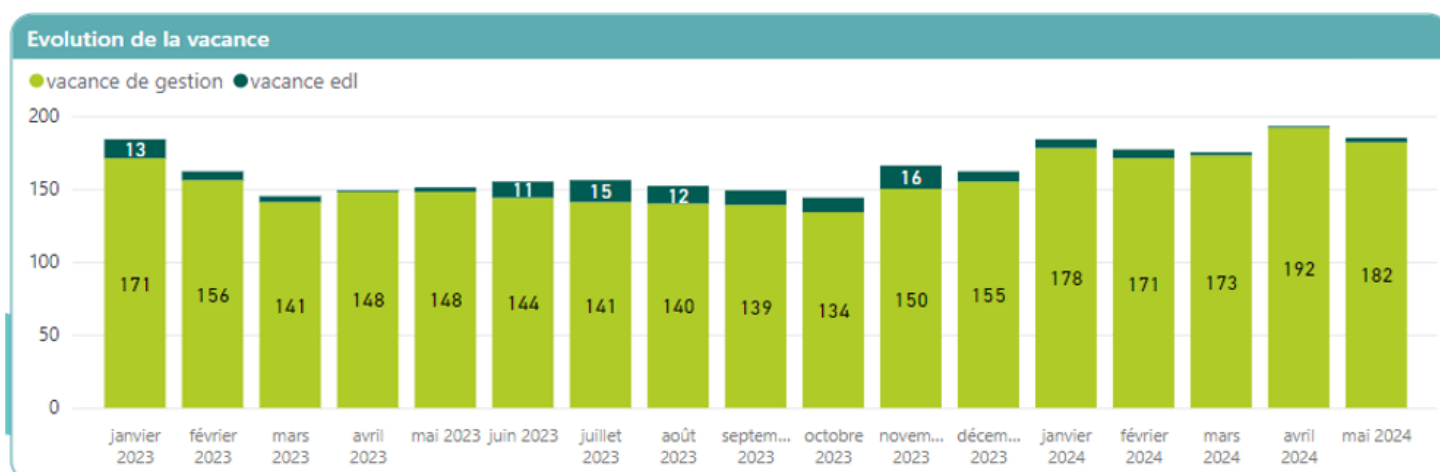
## 5. INFORMATIONS AU BUREAU

### 5.1 Situation de la vacance habitation au 31 mai 2024

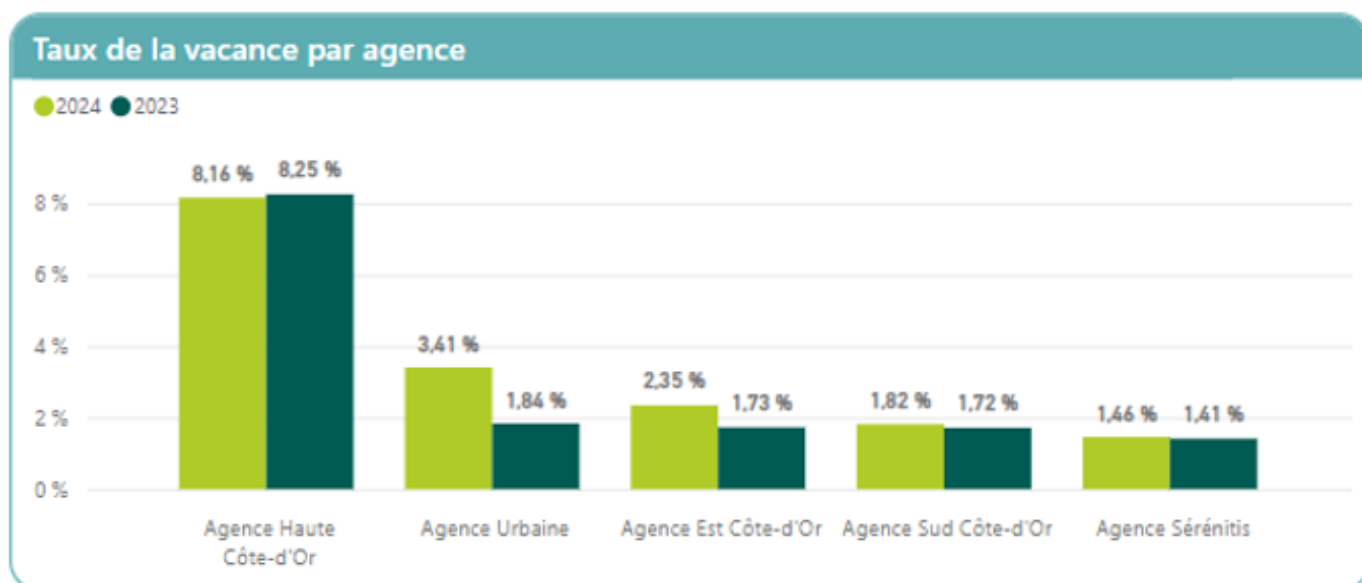
#### 5.1.1. Vacance de gestion et EDL de + 1 mois / habitation (en nombre)



#### 5.1.2. Vacance de gestion et EDL de + 3 mois / habitation (en nombre)



### 5.1.3. Taux de la vacance de gestion et EDL / habitation par agence



### Vacance de gestion des principales communes :

**HABITATION 2024 5**

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>				
GENLIS	5	0	450	0,0%
PONTAILLER SUR SAONE	5	2	62	3,2%
<b>Agence Haute Côte-d'Or</b>				
CHATILLON SUR SEINE	35	28	562	5,0%
MONTBARD	47	31	743	4,2%
ROUVRAY	6	2	20	10,0%
SAULIEU	19	18	234	7,7%
SEMUR EN AUXOIS	49	45	725	6,2%
VENAREY LES LAUMES	22	18	367	4,9%
<b>Agence Sud Côte-d'Or</b>				
ARNAY LE DUC	7	6	146	4,1%
<b>Agence Urbaine</b>				
CHENOVE	14	7	1 274	0,5%
DIJON	26	10	1 618	0,6%

## 5.2 Taux de recouvrement au 04 juin 2024

### Recouvrement (nature habitation)

<b>Taux de recouvrement des échéances 2024 :</b>			<b>Au 04/06/2024</b>	<b>N-1 à date</b>	<b>Échéances 2023</b>	<b>Échéances 2022</b>
					<b>au 04/06/2024 :</b>	<b>au 04/06/2024 :</b>
<b>Montant facturé</b>			<b>23 980 463 €</b>	<b>21 867 186 €</b>		
<b>Reste à recouvrer :</b>			<b>1 181 924 €</b>	<b>981 003 €</b>		
<b>Taux de recouvrement avec APL</b>			<b>95,07%</b>	<b>95,51%</b>	<b>97,86%</b>	<b>98,74%</b>
<b>Taux de recouvrement sans APL</b>			<b>94,11%</b>	<b>94,55%</b>	<b>97,41%</b>	<b>98,46%</b>

<b>Taux de recouvrement des échéances 2024 par agence</b>	<b>Urbaine</b>	<b>Haute côte d'Or</b>	<b>Sud côte d'Or</b>	<b>Est côte d'Or</b>
<b>Taux de recouvrement avec APL</b>	<b>94,15%</b>	<b>95,03%</b>	<b>94,96%</b>	<b>95,91%</b>
<b>Taux de recouvrement sans APL</b>	<b>92,76%</b>	<b>93,97%</b>	<b>94,11%</b>	<b>95,23%</b>

### Stock d'impayés (nature habitation)

Règle : Situation des impayés au 31 de chaque mois M par rapport à la facturation de M-1

#### Locataires présents

	mars 2023	avril 2023	mai 2023	mars 2024	avril 2024	mai 2024
<b>Nombre de débiteurs</b>	<b>1622</b>	<b>1618</b>	<b>1599</b>	<b>1613</b>	<b>1609</b>	<b>1884</b>
<b>Montant dettes</b>	<b>1 843 105 €</b>	<b>1 857 865 €</b>	<b>1 738 596 €</b>	<b>1 820 521 €</b>	<b>1 812 672 €</b>	<b>1 868 372 €</b>
<b>Dettes moyennes</b>	<b>1 136 €</b>	<b>1 148 €</b>	<b>1 087 €</b>	<b>1 129 €</b>	<b>1 127 €</b>	<b>992 €</b>

#### Locataires partis

	mars 2023	avril 2023	mai 2023	mars 2024	avril 2024	mai 2024
<b>Nombre de débiteurs</b>	<b>1388</b>	<b>1402</b>	<b>1412</b>	<b>1473</b>	<b>1470</b>	<b>1485</b>
<b>Montant dettes</b>	<b>4 776 594 €</b>	<b>4 797 947 €</b>	<b>4 838 641 €</b>	<b>4 739 082 €</b>	<b>4 753 140 €</b>	<b>4 841 303 €</b>
<b>Dettes moyennes</b>	<b>3 441 €</b>	<b>3 422 €</b>	<b>3 427 €</b>	<b>3 217 €</b>	<b>3 233 €</b>	<b>3 260 €</b>

Nous constatons une hausse de 275 débiteurs entre mai 2024 et avril 2024.

Cependant, le montant de la dette des locataires présents n'augmente pas aussi fortement, ce qui signifie que nous avons eu plusieurs débiteurs en plus avec une petite dette ce mois-ci. En moyenne, les 275 débiteurs ont une dette de 200 €.

Deux facteurs peuvent expliquer ce phénomène : un bug informatique de la CAF survenu au mois d'avril/mai qui a pénalisé plusieurs locataires (400) et l'impact de la régularisation des charges où des locataires ont eu un solde de régularisation positif (38 % des locataires).