



# **Extraits des délibérations Bureau**

Réunion du 11 juillet 2024



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

## Sommaire

1.	APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE LA SEANCE DU 17 JUIN 2024.....	3
2.	RESSOURCES HUMAINES.....	4
2.1	PROTECTION SOCIALE COMPLEMENTAIRE – RISQUE PREVOYANCE DES AGENTS DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE.....	4
3.	FINANCES ET COMPTABILITE.....	6
3.1	SOUSCRIPTION D’UN PRET AUPRES DE LA CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS POUR LE FINANCEMENT DE L’ACQUISITION DE 6 LOGEMENTS EN VEFA, SITUES A TALANT, AU 65 BIS BOULEVARD DE TROYES.....	6
3.2	SOUSCRIPTION D’UN PRET AUPRES DE LA CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS POUR LE FINANCEMENT DE LA CONSTRUCTION DE 2 LOGEMENTS, SITUES A SAINT-JEAN-DE-LOSNE, AU 3 RUE DU CHATEAU.....	9
4.	GESTION LOCATIVE ET PATRIMONIALE DES HABITATIONS.....	10
4.1	DIJON 15 BOULEVARD VOLTAIRE : LOCATION AU PROFIT DE L’UNION SOCIALE POUR L’HABITAT DE BOURGOGNE-FRANCHE-COMTE.....	10
4.2	AUTORISATION DE DECONVENTIONNEMENT DE LOGEMENTS SIS A MONTBARD.....	11
4.3	NUITS-SAINT-GEORGES 18ET 20 ALLEE DES CHARMOTTES : VENTE DE DEUX PAVILLONS LOCATIFS DE TYPE IV.....	12
5.	OPERATIONS FONCIERES ET PATRIMONIALES.....	13
5.1	MARCILLY-SUR-TILLE 1 ET 3 RUE SIMONE VEIL : ACQUISITION DE 7 LOGEMENTS ET 7 PLACES DE STATIONNEMENT ...	13
5.2	NOIRON-SOUS-GEVREY, RUE DU NORDET : CONSTRUCTION D’UNE RESIDENCE SERENITIS ET D’UNE STRUCTURE D’ACCUEIL PETITE ENFANCE - BUDGET EN PHASE « CONSULTATION DES ENTREPRISES » .....	18
6.	INFORMATIONS AU BUREAU .....	20
6.1	SITUATION DE LA VACANCE HABITATION AU 30 JUIN 2024.....	20
6.1.1.	<i>Vacance de gestion et vacance état des lieux de + 1 mois (en nombre).....</i>	<i>20</i>
6.1.2.	<i>Vacance de gestion et vacance état des lieux de + 3 mois (en nombre).....</i>	<i>20</i>
6.1.3.	<i>Taux de la vacance de gestion habitation et de la vacance état des lieux, par agence.....</i>	<i>21</i>
6.2	TAUX DE RECOUVREMENT AU 03 JUILLET 2024.....	22

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

**Nombre de membres :**  
en exercice : **7**  
présents : 5  
votants : 7

**Secrétaire de séance :**  
Joël ABBEY

L'an deux mille vingt-quatre, le 11 juillet, à 11h00, le Bureau d'Orvitis, dûment convoqué, s'est réuni sous la présidence de M. François-Xavier DUGOURD.

**Etaient présents physiquement ou par visioconférence :**  
Joël ABBEY, Jean-Paul ROY, Fabian RUINET, Catherine SADON

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

**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 :

- M. Laurent DAMIZET, qui lui a donnée pouvoir,
- Mme Catherine LOUIS (pouvoir à M. ABBEY)
- 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 17 JUIN 2024**

Le Président propose de formuler des observations sur le procès-verbal de la séance du 17 juin 2024.

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

## 2. RESSOURCES HUMAINES

### 2.1 Protection sociale complémentaire – risque prévoyance des agents de la Fonction Publique Territoriale

La réforme de la protection sociale complémentaire (PSC) dans la fonction publique territoriale, initiée par l'Ordonnance n° 2021-175 du 17 février 2021, introduit notamment une obligation pour les employeurs publics territoriaux de mettre en œuvre une participation financière à la couverture du risque prévoyance de leurs agents, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025.

Le Décret n° 2022-581 du 20 avril 2022 est venu en préciser les modalités.

Jusqu'au 31 décembre 2024, la participation des collectivités territoriales et des établissements publics au financement de la protection sociale complémentaire des agents était facultative.

La protection sociale complémentaire couvre le risque prévoyance lié à l'incapacité de travail, l'invalidité, l'inaptitude ou le décès (principalement la garantie du maintien de salaire).

En l'état actuel du droit, la participation financière minimale est fixée à hauteur de 7€ par mois et par agent.

Les garanties minimales éligibles à la participation de l'employeur sont l'incapacité de travail et l'invalidité pour 90% du revenu net (traitement indiciaire + nouvelle bonification indiciaire + régime indemnitaire).

Les garanties minimales éligibles à la participation de l'employeur sont proposées selon deux modes de contractualisation :

- soit dans le cadre d'une procédure spécifique dite de « labellisation », par la signature d'un contrat individuel d'assurance labellisé au niveau national ;
- soit dans le cadre d'une convention de participation, par la signature d'un contrat collectif d'assurance. Cette convention est conclue, à l'issue d'une procédure d'appel à concurrence ad hoc, définie par le Décret n° 2011-1474 du 8 novembre 2011, avec un organisme d'assurance soit par l'employeur, soit par le Centre de Gestion du ressort de l'employeur. L'offre de l'opérateur sélectionné sera proposée à l'adhésion individuelle et facultative des agents.

Il est proposé de :

- retenir la procédure de la convention de participation au risque prévoyance à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025. Au regard du contexte juridique et technique, Orvitis s'engage dans le dispositif porté par le Centre de Gestion de la Côte-d'Or, afin d'adhérer à la convention de participation et au contrat collectif d'assurance qu'il proposera.
- verser la participation financière mensuelle minimale brute, par agent, soit en l'état actuel du droit, d'un montant de 7€, à compter de la date de prise d'effet de la convention, en application de l'article 2 du Décret n°2022-581 du 20 avril 2022.

La durée d'adhésion à la convention de participation est de 6 ans.

La participation sera confirmée par délibération du Centre de Gestion de la Côte-d'Or, prise en application de l'article 18 du Décret n°2011-1474 du 8 novembre 2011, au titre de la sélection de l'offre de l'organisme d'assurance.

#### **Le Bureau,**

- Vu l'Ordonnance n° 2007-137 du 1<sup>er</sup> février 2007 relative aux Offices Public de l'Habitat
- Vu le Décret n° 2011-1474 du 8 novembre 2011 relatif à la participation des collectivités territoriales et de leurs établissements publics au financement de la protection sociale complémentaire de leurs agents et les quatre arrêtés d'application du 8 novembre 2011
- Vu l'Ordonnance n° 2021-174 du 17 février 2021 relative à la négociation et aux accords collectifs dans la fonction publique

- Vu l'Ordonnance n° 2021-175 du 17 février 2021 relative à la protection sociale complémentaire dans la fonction publique
- Vu le Décret n° 2022-581 du 20 avril 2022 relatif aux garanties de protection sociale complémentaire et à la participation obligatoire des collectivités territoriales et de leurs établissements publics à leur financement
- Vu les articles L 827-1 à L827-12 du Code général de la fonction publique relatifs à la protection sociale complémentaire
- Vu l'accord collectif national du 11 juillet 2023 portant réforme de la protection sociale complémentaire dans la fonction publique territoriale
- Vu l'article L 421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'avis du comité social territorial émis le 9 juillet 2024, pris sur la base de l'article 4 du Décret n°2011-1474 du 8 novembre 2011

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

- d'émettre un avis favorable à l'intention d'Orvitis d'intégrer le dispositif porté par le Centre de Gestion de la Côte-d'Or, afin d'adhérer à la convention de participation au risque prévoyance et au contrat collectif d'assurance qu'il mettra en place, étant précisé que l'adhésion des agents est individuelle et facultative ;
- de verser la participation financière mensuelle minimale brute, par agent, soit en l'état actuel du droit, d'un montant de 7€, à compter de la date de prise d'effet de la convention que celui-ci aura souscrit.

### 3. FINANCES ET COMPTABILITE

#### 3.1 Souscription d'un prêt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour le financement de l'acquisition de 6 logements en VEFA, situés à TALANT, au 65 bis boulevard de Troyes

Pour le financement de cette opération, il est proposé de réaliser auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations un emprunt d'un montant de 529 654,00 €, constitué de 7 lignes de prêt, dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

	PLAI	PLAI Foncier
<b>Montant du prêt</b>	80 427,00 €	65 069,00 €
<b>Durée</b>	40 ans	60 ans
<b>Périodicité des échéances</b>	Annuelle	Annuelle
<b>Index</b>	Livret A	Livret A
<b>Taux d'intérêt actuariel annuel</b>	taux du LA en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt - 0,40 % Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%	taux du LA en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 0,38% Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%
<b>Typologie Gissler</b>	1A	1A
<b>Profil d'amortissement</b>	Echéance prioritaire avec intérêts différés Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés.	Echéance prioritaire avec intérêts différés Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés.
<b>Taux de progressivité des échéances</b>	De 0% à 0.50% maximum Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0%	De 0% à 0.50% maximum Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0%
<b>Modalité de révision</b>	DL	DL
<b>Garantie</b>	100 % Dijon Métropole	100 % Dijon Métropole

	PLUS	PLUS Foncier
<b>Montant du prêt</b>	179 674,00 €	127 954,00 €
<b>Durée</b>	40 ans	60 ans
<b>Périodicité des échéances</b>	Annuelle	Annuelle
<b>Index</b>	Livret A	Livret A
<b>Taux d'intérêt actuariel annuel</b>	taux du LA en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 0,60 % Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%	taux du LA en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 0,38 % Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%
<b>Typologie Gissler</b>	1A	1A
<b>Profil d'amortissement</b>	Echéance prioritaire avec intérêts différés Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés.	Echéance prioritaire avec intérêts différés Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés.

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

	<b>CPLS</b>	
<b>Montant du prêt</b>	23 106,00€	
<b>Commission d'instruction</b>	10 €	
<b>Durée</b>	40 ans	
<b>Périodicité des échéances</b>	Annuelle	
<b>Index</b>	Livret A	
<b>Taux d'intérêt actuariel annuel</b>	taux du LA en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 1,11 % Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%	
<b>Typologie Gissler</b>	1A	
<b>Profil d'amortissement</b>	Echéance prioritaire avec intérêts différés Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés.	
<b>Taux de progressivité des échéances</b>	De -3% à 0.50% maximum Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A	
<b>Modalité de révision</b>	DR	
<b>Garantie</b>	100 % Dijon Métropole	

	<b>PLS</b>	
<b>Montant du prêt</b>	22 770,00€	
<b>Commission d'instruction</b>	10 €	
<b>Durée</b>	40 ans	
<b>Périodicité des échéances</b>	Annuelle	
<b>Index</b>	Livret A	
<b>Taux d'intérêt actuariel annuel</b>	taux du LA en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 1,11 % Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%	
<b>Typologie Gissler</b>	1A	
<b>Profil d'amortissement</b>	Echéance prioritaire avec intérêts différés Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés.	
<b>Taux de progressivité des échéances</b>	De -3% à 0.50% maximum Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A la variation du taux du Livret A	
<b>Modalité de révision des taux</b>	DR	
<b>Garantie</b>	100 % Dijon Métropole	

	<b>PLS Foncier</b>	
<b>Montant du prêt</b>	30 654,00 €	
<b>Commission d'instruction</b>	10 €	
<b>Durée</b>	60 ans	
<b>Périodicité des échéances</b>	Annuelle	
<b>Index</b>	Livret A	

<b>Taux d'intérêt actuariel annuel</b>	taux du LA en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 0,38 % Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%
<b>Typologie Gissler</b>	1A
<b>Profil d'amortissement</b>	Echéance prioritaire avec intérêts différés Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés.
<b>Taux de progressivité des échéances</b>	De -3% à 0.50% maximum Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A
<b>Modalité de révision</b>	DR
<b>Garantie</b>	100 % Dijon Métropole

#### **Le Bureau,**

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

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

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



### 3.2 Souscription d'un prêt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour le financement de la construction de 2 logements, situés à SAINT-JEAN-DE-LOSNE, au 3 rue du Château

Pour le financement de cette opération, il est proposé de réaliser auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations un emprunt d'un montant de 53 250,00 €, constitué de 2 lignes de prêt, dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

	PLUS	PLUS Foncier
<b>Montant du prêt</b>	28 137,00 €	25 113,00 €
<b>Durée</b>	40 ans	50 ans
<b>Périodicité des échéances</b>	Annuelle	Annuelle
<b>Index</b>	Livret A	Livret A
<b>Taux d'intérêt actuariel annuel</b>	taux du LA en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 0,60 % Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%	taux du LA en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 0,60 % Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%
<b>Typologie Gissler</b>	1A	1A
<b>Profil d'amortissement</b>	Echéance prioritaire avec intérêts différés Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés.	Echéance prioritaire avec intérêts différés Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés.
<b>Taux de progressivité des échéances</b>	De -3% à 0.50% maximum Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A	De -3% à 0.50% maximum Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A
<b>Modalité de révision des taux</b>	DR	DR
<b>Garantie</b>	100 % Département de la Côte-d'Or	100 % Département de la Côte-d'Or

#### Le Bureau,

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

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

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

## 4. GESTION LOCATIVE ET PATRIMONIALE DES HABITATIONS

### 4.1 DIJON 15 boulevard Voltaire: location au profit de l'Union Sociale pour l'Habitat de Bourgogne-Franche-Comté

Orvitis est propriétaire d'un local d'activité d'une surface de 182,59 m<sup>2</sup>, situé au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble sis 15 boulevard Voltaire à DIJON. L'Union Sociale pour l'Habitat de Bourgogne-Franche-Comté (USH BFC) actuellement à la recherche de locaux, a sollicité Orvitis en vue de la location de ce local, afin d'y installer ses bureaux et son Siège social.

Les conditions juridiques et financières de la location proposées et acceptées par l'USH BFC sont les suivantes :

- Nature du bail : bail de droit commun soumis aux dispositions du Code civil ;
- Date de prise d'effet : 2 janvier 2025 ;
- Durée initiale : neuf (9) ans fermes, avec reconduction tacite au terme de la période de (9) ans, par périodes de trois (3) ans ;
- Modalités de résiliation :
  - Le Preneur peut résilier :
    - au terme de la période initiale de neuf (9) années entières et consécutives, en prévenant le Bailleur six (6) mois à l'avance ;
    - à tout moment au cours de la période de tacite reconduction d'une durée de trois (3) années, en prévenant le Bailleur six (6) mois à l'avance ;
  - Le Bailleur peut résilier :
    - au terme de la période initiale de neuf (9) années entières et consécutives, en prévenant le Bailleur six (6) mois à l'avance ;
    - à tout moment au cours de la période de tacite reconduction d'une durée de trois (3) années, en prévenant le Bailleur six (6) mois à l'avance ;
- Montant du loyer mensuel hors charges et hors taxes : 2 184,00€ ;
- Montant de la TVA (20%) : 436,80€ ;
- Montant prévisionnel mensuel des provisions pour charges : 170,00€ ;
- Montant du dépôt de garantie : 4 368,00€, soit deux (2) mois de loyer hors charges et hors taxes.

Les 6 places de parking souhaitées par l'USH feront, quant à elles, l'objet de la signature de baux séparés, aux conditions tarifaires ci-dessous :

- montant du loyer mensuel d'une place extérieure : 30,00€ ;
- montant du loyer mensuel d'une place en sous-sol non boxée : 40,00€.

#### **Le Bureau,**

- Vu la Loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement
- Vu la Loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement
- Vu la Loi 2009-323 du 25 mars 2009 portant sur la Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion
- Vu la Loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite Loi ELAN
- Vu l'article L 421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu les articles 1713 à 1778 du Code civil

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

- d'autoriser Orvitis à louer le local, d'une surface de 182,59 m<sup>2</sup>, situé au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble sis 15 boulevard Voltaire à DIJON, ainsi que 6 places de parking, à l'Union Sociale pour l'Habitat de Bourgogne-Franche-Comté, dans les conditions énoncées ci-dessus ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à signer les baux qui seront consentis à l'Union Sociale pour l'Habitat de Bourgogne-Franche-Comté, ainsi que tous les documents relatifs à cette affaire.

**M. DUGOURD, par ailleurs Président de l'USH BFC, ne prend pas part au vote.**

#### **4.2 Autorisation de déconventionnement de logements sis à MONTBARD**

Les bailleurs sociaux ont un patrimoine diversifié, composé de logements familiaux et d'autres modes d'habitat, qui ont bénéficié de financements différents.

La grande majorité du parc d'un office est constituée de logements conventionnés. La part de logements non conventionnés ou PLI d'un office ne peut excéder 10% de son patrimoine.

Le patrimoine d'Orvitis non conventionné représente seulement 1% de son parc total de logements.

La majeure partie du patrimoine d'Orvitis fait l'objet de conventions à l'Aide Personnalisée au Logement (APL).

La durée d'une convention APL est au moins égale à la durée du prêt locatif pour lequel un agrément, voire le financement des logements locatifs sociaux, a été délivré (PLAI, PLUS, PLS).

Toutefois, 124 logements situés à ASNIERES-LES-DIJON (85), AUXONNE (1), BEAUNE (1), BELLENEUVE (6), CHENOVE (6), DIJON (11), FONTAINE-LES-DIJON, MARCILLY-SUR-TILLE (10), MONTBARD (1), SEMUR-EN-AUXOIS (2) et SAINT-APOLLINAIRE (1) ne bénéficient pas de conventions APL.

Dans un contexte socio-économique local (absence de logements décents dans le parc privé), des acteurs ou partenaires du territoire sollicitent Orvitis pour la mise à disposition de logements.

C'est le cas de la Gendarmerie de Bourgogne-Franche-Comté, qui souhaite accueillir des gendarmes et leur famille hors caserne, à proximité des brigades, en zone rurale.

Le conventionnement du patrimoine d'Orvitis ne lui permet pas de répondre favorablement aux demandes de ces partenaires, malgré une vacance de logements sur certains secteurs d'activité.

Afin de répondre aux sollicitations de ses partenaires et dans un intérêt public pour assurer le maintien de services de proximité aux habitants des territoires, Orvitis souhaite pouvoir déconventionner un ou des logements dans plusieurs immeubles, sous les réserves suivantes :

- la convention APL et/ ou le prêt locatif sont arrivés à leur terme pour le ou les logement(s) identifié(s),
- la commune est concernée par une vacance structurelle avérée.

Il est proposé de solliciter, auprès des services de l'Etat, un avenant aux conventions APL, afin de déconventionner un ou des logements situés à MONTBARD, aux 4 et 8 rue Elsa Triolet, ainsi que dans les secteurs Picasso et Edmond Mathieu, à proximité de la caserne de gendarmerie.

#### **Le Bureau,**

- Vu la Loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement
- Vu la Loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement
- Vu la Loi 2009-323 du 25 mars 2009 portant sur la Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion
- Vu la Loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté
- Vu la Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique
- Vu l'article les articles L 353-1 à L 353-17 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'article R 443-15-1-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu la demande de la gendarmerie de Bourgogne-Franche-Comté en date du 28 mars 2023

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

- de solliciter l'autorisation auprès des Services de l'Etat, pour déconventionner des logements situés à situés à MONTBARD, aux 4 et 8 rue Elsa Triolet, ainsi que dans les secteurs Picasso et Edmond Mathieu;
- d'autoriser M. le Directeur Général à signer les avenants aux conventions APL, ou tous actes qui seraient établis en ce sens.

### 4.3 NUIITS-SAINT-GEORGES 18 et 20 allée des Charmottes : vente de deux pavillons locatifs de type IV

Orvitis envisage de procéder à la vente de deux pavillons de type IV, vacants, situés à NUIITS-SAINT-GEORGES, au 18 et 20 allée des Charmottes.

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	Logements n° 213 et n° 214
Le logement	Type IV de 83 m <sup>2</sup>
Année de mise en service	01/12/1989
Type de construction	Logement en duplex, au rez-de-chaussée : entrée, garage au 1 <sup>er</sup> étage : séjour, salon, cuisine et salle de bains au 2 <sup>ème</sup> étage : 3 chambres, WC et placard Jardin privatif
Travaux déjà réalisés	/
Terrain	Parcelles AL n° 280 (logement n°18) et AL n°281 (logement n° 20), d'une surface de 113 m <sup>2</sup> chacune
Statut du logement	Vacant
Prix de vente proposé	<b>149 000€</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 favorable de la commune de NUIITS-SAINT-GEORGES en date du 7 juin 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 des pavillons situés à NUIITS-SAINT-GEORGES, aux 18 et 20 allée des Charmottes, sur les parcelles cadastrées AL n°280 et n° 281, d'une surface totale de 113 m<sup>2</sup> chacune;
- 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.



## 5. OPERATIONS FONCIERES ET PATRIMONIALES

### 5.1 MARCILLY-SUR-TILLE 1 et 3 rue Simone Veil : acquisition de 7 logements et 7 places de stationnement

La SCIC BFC Promotion Habitat propose à Orvitis l'acquisition de 7 logements dans un ensemble immobilier de 54 logements dénommé « Le Clos des 3 Rivières » situé au sein de l'écoquartier AMI, 1 et 3 rue Simone Veil à Marcilly-sur-Tille.

Cet ensemble immobilier est édifié sur les parcelles cadastrales section ZD n°617, 620, 614, 610, 623, 638, 631, 628 et section AB n°657, composé de deux immeubles collectifs de 22 et 18 appartements, et 14 pavillons, ainsi que 20 garages et 43 parkings extérieurs.

Les 7 logements proposés à Orvitis se répartissent en 2 logements de type 3 et 3 logements de type 4 dans le bâtiment A (R+1), et 2 logements de type 3 dans le bâtiment B (R+2), pour une surface habitable d'environ 504,15 m<sup>2</sup>.

6 garages et 1 place de stationnement extérieure sont attribués à ces logements.

Le prix de vente est fixé à 2 000 € HT le mètre carré de surface habitable, stationnements inclus. Sur cette base, le prix total sera de 1 008 300 € HT environ, à conforter avec les surfaces connues lors de la signature de l'acte de vente.

Il est précisé que cette vente sera soumise aux conditions suspensives de l'obtention du caractère définitif de la présente délibération et de l'obtention de l'agrément de l'opération délivré par le délégataire des aides à la pierre (inscription à la programmation 2024 du Fond National des aides à la pierre), portant ainsi la vente effective en décembre 2024 au plus tard.

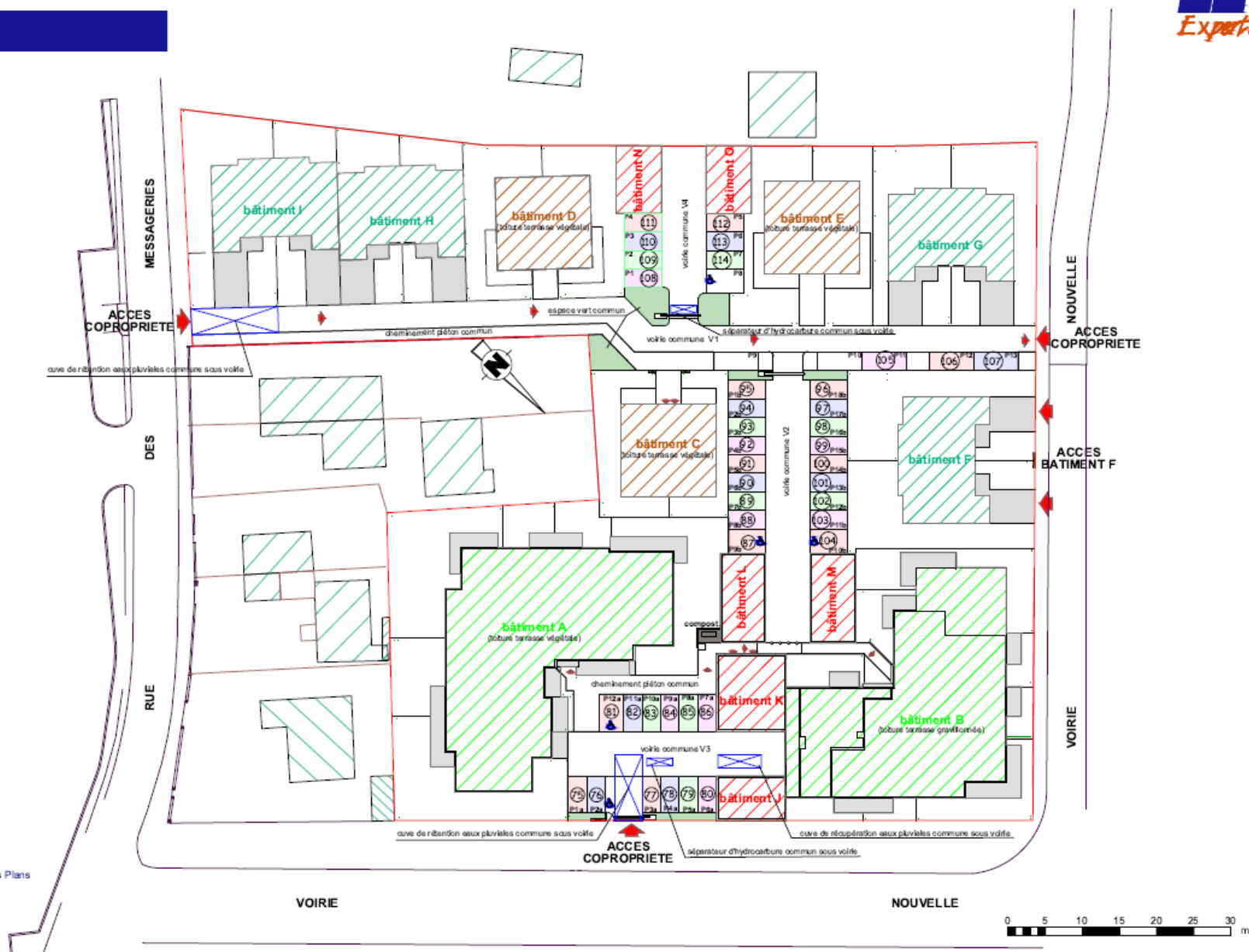
#### **Le Bureau,**

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

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

- d'émettre un avis favorable à l'acquisition de 7 logements et 7 places de stationnement commercialisés par la SCIC BFC Promotion Habitat, situé dans l'écoquartier AMI, 1 et 3 rue Simone Veil à MARCILLY-SUR-TILLE ;
- d'autoriser cette acquisition au prix de 2 000 € HT le mètre carré de surface habitable, stationnements inclus, sous les conditions ci-dessus énoncées, soit un prix total de 1 008 300 € HT environ, à conforter avec les surfaces définitives et sous réserve de l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat (DIE) ;
- d'autoriser le Directeur Général à :
  - déposer les demandes de financement relatives à cette affaire,
  - signer l'acte à intervenir ainsi que tous documents relatifs à cette affaire.

02. Plan masse



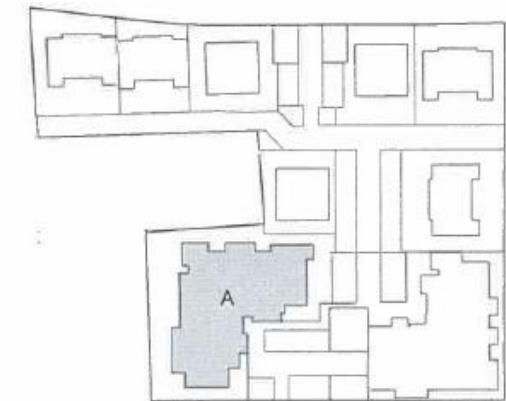
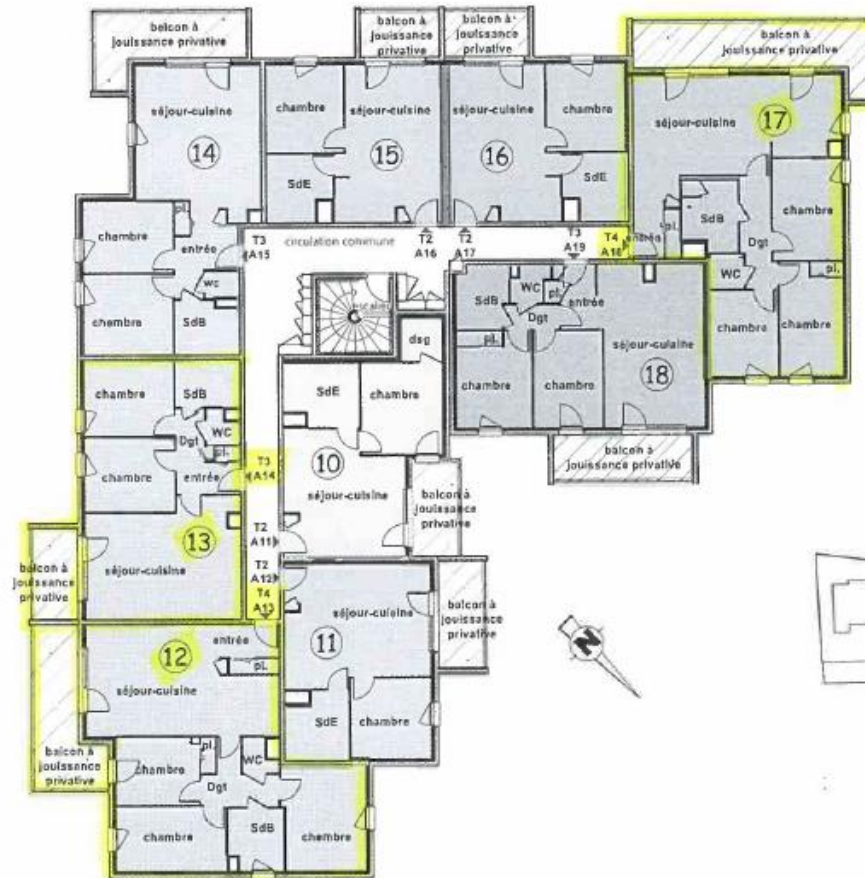
4, Avenue de la Découverte  
21000 DIJON  
Téléphone : 03 80 74 11 99  
Télécopie : 03 80 70 00 72  
Mail : [contact@mjsp.fr](mailto:contact@mjsp.fr)  
[www.mjsp.fr](http://www.mjsp.fr)

dressé le 01/06/2022  
REFERENCE : d05608  
Echelle : 1/500

Plan dressé en vue d'être annexé à un règlement de copropriété, et d'après les Plans DCE en date du 03/02/2022 fournis par l'Architecte du Projet.



04. 1er Etage Bâtiment A



sans échelle



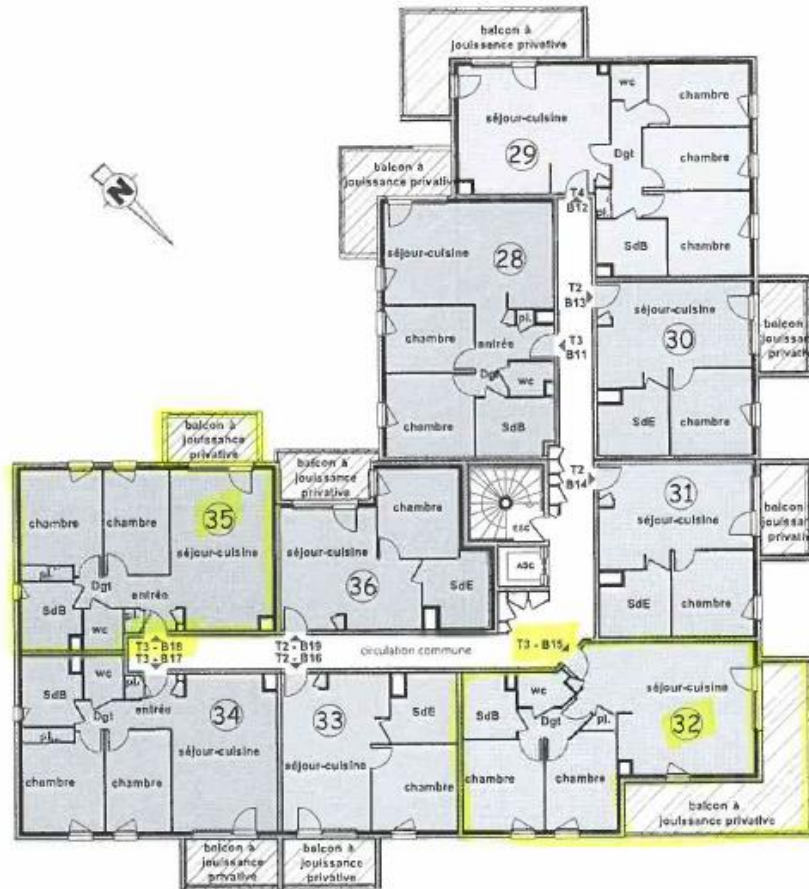
4, Avenue de la Découverte  
21000 OIGNON  
Téléphone : 03 80 74 11 99  
Télécopie : 03 80 70 00 72  
Mail : [contact@mjsp.fr](mailto:contact@mjsp.fr)  
[www.mjsp.fr](http://www.mjsp.fr)

dressé le 01/06/2022  
REFERENCE : d05008  
Echelle : 1/200

Plan dressé en vue d'être annexé à un règlement de copropriété, et d'après les Plans DCE en date du 03/02/2022 fournis par l'Architecte du Projet.

**06. 1er étage Bâtiment B**

sans échelle



NOUVELLE  
VOIRIE

VOIRIE NOUVELLE



4, Avenue de la Découverte  
21000 DIJON  
Téléphone : 03 80 74 11 99  
Télécopie : 03 80 70 00 72  
Mail : [contact@mjsp.fr](mailto:contact@mjsp.fr)  
[www.mjsp.fr](http://www.mjsp.fr)

dressé le 01/06/2022  
REFERENCE : d05608  
Echelle : 1/200

Plan dressé en vue d'être annexé à un règlement de copropriété, et d'après les Plans DCE en date du 03/02/2022 par l'Architecte du Projet.



**Répartition des logements par financement**  
**MARCILLY SUR TILLE rue des messageries**

Programme	num lot	Type	Nbre	SHAB	ANX plaf	SU
PLUS	A04	T3	1	62,85	-	62,85
PLUS	A08	T4	1	82,25	-	82,25
PLAI	A13	T4	1	81,80	13,65	88,63
PLAI	A14	T3	1	62,90	6,40	66,10
PLUS	A18	T4	1	82,25	19,20	91,85
PLUS	B15	T3	1	67,05	22,45	78,28
PLUS	B18	T3	1	65,05	6,50	68,30
	PLUS		5	359,45	48,15	383,53
	PLAI		2	144,70	20,05	154,73
	<b>Total Locatif</b>		<b>7</b>	<b>504,15</b>	<b>68,20</b>	<b>538,26</b>

## 5.2 NOIRON-SOUS-GEVREY, rue du Nordet : construction d'une résidence Sérénitis et d'une structure d'accueil petite enfance - budget en phase « consultation des entreprises »

Par délibération du 24 novembre 2022 et du 13 juillet 2023, le Bureau a approuvé le lancement des études relatives à la construction d'un ensemble immobilier, composé d'une structure d'accueil petite enfance et d'une résidence Sérénitis., selon le budget prévisionnel suivant :

- o maîtrise d'œuvre : 175 000€ HT
- o bureau de contrôle : 20 000€ HT
- o contrôleur technique : 7 000€ HT.

Le cabinet BAU Architectes, maître d'œuvre retenu pour ce programme, a remis le dossier de consultation des entreprises, afin de lancer les appels d'offres travaux.

Son estimation du coût constructif porte sur un montant global de travaux qui s'élève à 3 313 328€ HT, contre un coût d'objectif de 2 268 000€ HT. Ce surcoût est justifié par le passage de l'ancienne réglementation thermique à la nouvelle réglementation environnementale.

L'opération ne pouvant supporter un tel surcoût, il est proposé de lancer la consultation des entreprises sur la base d'un budget estimatif suivant, réparti entre chaque type de structure :

DEPENSES TTC de la résidence Sérénitis			RECETTES		
Charge foncière	283 750€	10,80%	Prêts	1 760 738€	67,00%
Travaux Bâtiment	2 096 000€	79,80%	Subventions Etat	36 000€	1,50%
Honoraires	249 000€	9,40%	Subvention CD21	150 000€	5,50%
			Subvention CARSAT	100 000€	4,00%
			Fonds propres	581 954€	22,00%
<b>TOTAL</b>	<b>2 628 750€</b>	<b>100%</b>	<b>TOTAL</b>	<b>2 628 750€</b>	<b>100%</b>

DEPENSES TTC de la structure petite enfance			RECETTES		
Charge foncière	74 500€	10,20%	Prêts	450 500€	61,70%
Travaux Bâtiment	588 000€	80,30%	Subventions CAF	140 000€	19,10%
Honoraires	68 000€	9,50%	Subventions CD21	110 000€	15,00%
			Fonds propres	30 000€	4,20%
<b>TOTAL</b>	<b>730 500€</b>	<b>100%</b>	<b>TOTAL</b>	<b>730 500€</b>	<b>100%</b>

L'ordre de service de démarrage des travaux pourrait être donné à compter de novembre 2024, pour une durée contractuelle de chantier de 18 mois.

Les logements locatifs sociaux de cette opération sont inscrits à la programmation 2024 des opérations d'investissement dans le territoire de délégation du Conseil départemental de la Côte-d'Or, pour l'année 2024.

### Le Bureau,

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

- Vu les articles R 421-16 à 421-18 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu les délibérations du Bureau en date du 24 novembre 2022 et du 13 juillet 2023

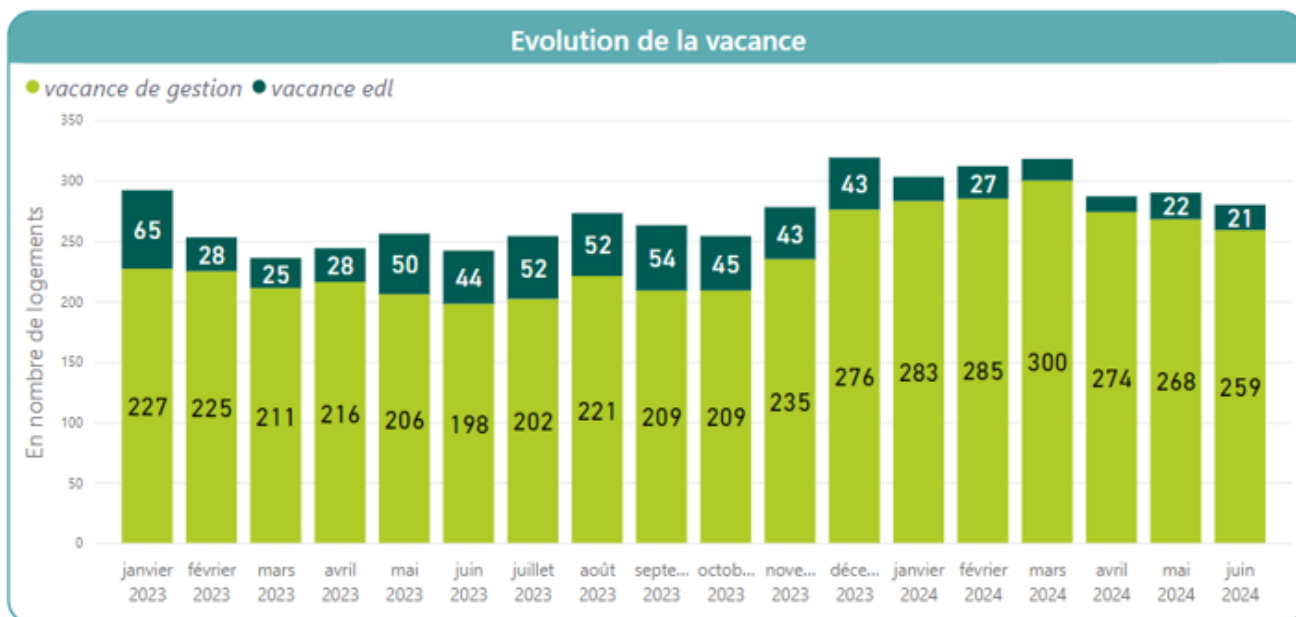
**après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :**

- d'émettre un avis favorable au budget actualisé de l'opération, tel que présenté ci-dessus ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à :
  - lancer les différentes procédures d'appel à la concurrence,
  - signer les marchés des entreprises attributaires des lots travaux, dans le respect de l'enveloppe financière prévisionnelle ci-dessus précisée ;
  - solliciter l'ensemble des financements nécessaires au montage de l'opération ;
  - signer tout document relatif à cette affaire.

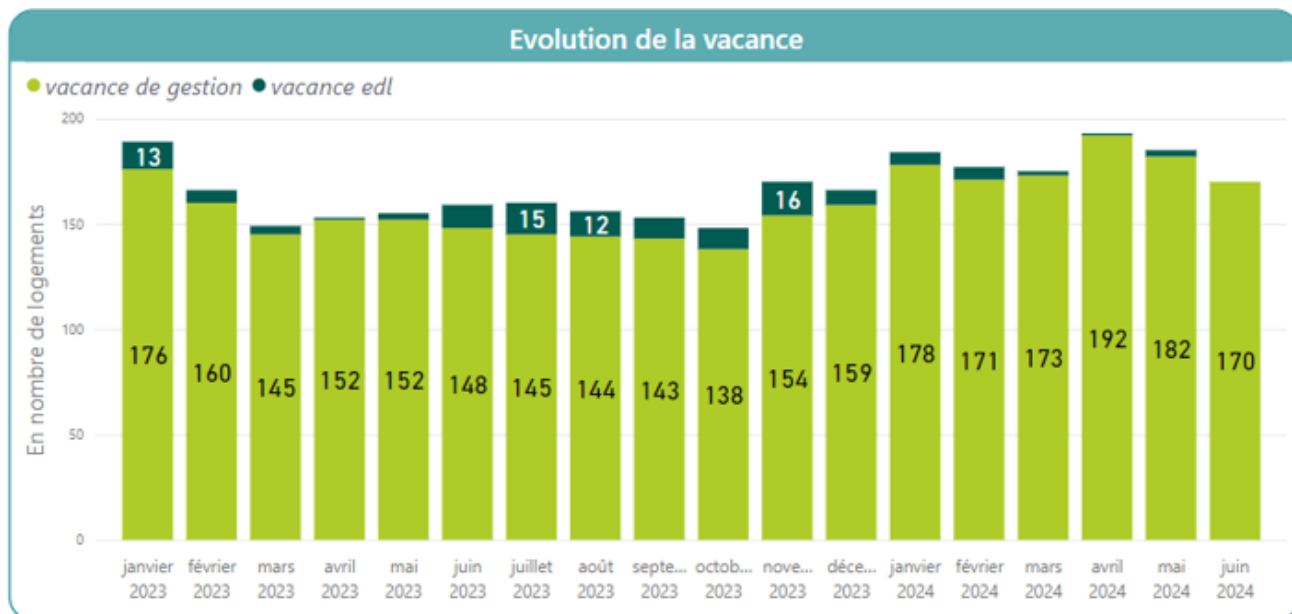
## 6. INFORMATIONS AU BUREAU

### 6.1 Situation de la vacance habitation au 30 juin 2024

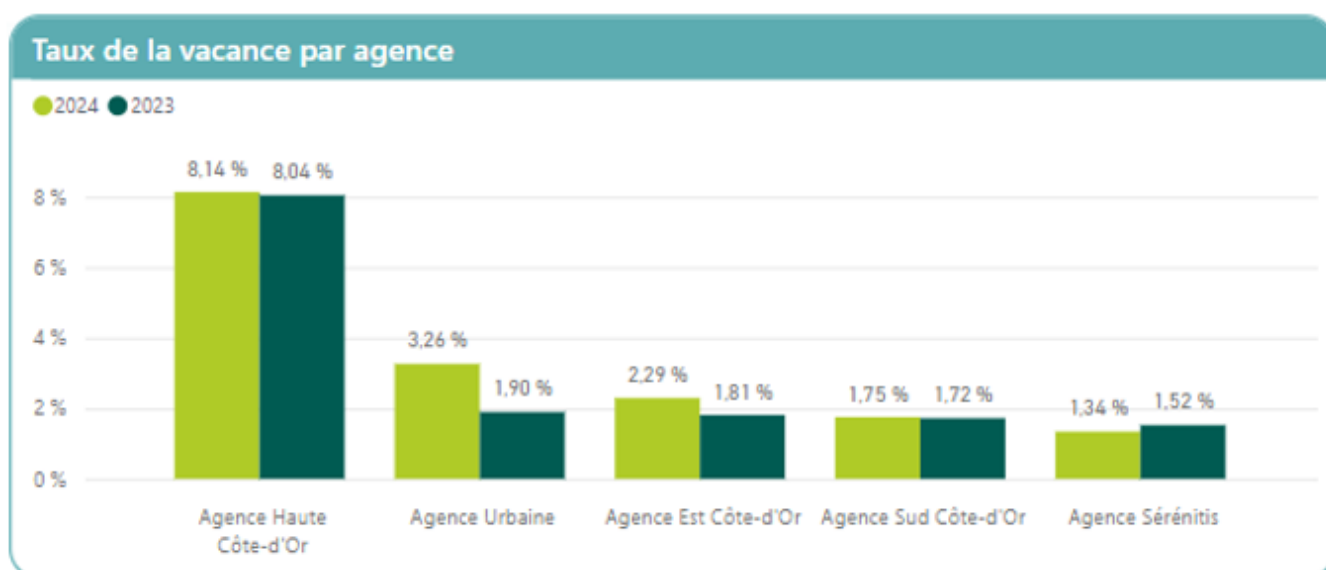
#### 6.1.1. Vacance de gestion et vacance état des lieux de + 1 mois (en nombre)



#### 6.1.2. Vacance de gestion et vacance état des lieux de + 3 mois (en nombre)



### 6.1.3. Taux de la vacance de gestion habitation et de la vacance état des lieux, par agence



### Vacance de gestion des principales communes :

**HABITATION 2024 6**

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>				
AUXONNE	7	1	437	0,2%
PONTAILLER SUR SAONE	5	2	62	3,2%
<b>Agence Haute Côte-d'Or</b>				
CHATILLON SUR SEINE	38	25	528	4,7%
MONTBARD	48	33	743	4,4%
ROUVRAY	5	2	20	10,0%
SAULIEU	18	18	234	7,7%
SEMUR EN AUXOIS	44	38	725	5,2%
VENAREY LES LAUMES	24	17	367	4,6%
<b>Agence Sud Côte-d'Or</b>				
ARNAY LE DUC	5	4	146	2,7%
<b>Agence Urbaine</b>				
CHENOVE	14	8	1 274	0,6%
DIJON	21	8	1 618	0,5%

## 6.2 Taux de recouvrement au 03 juillet 2024

### Recouvrement (nature habitation)

Taux de recouvrement des échéances 2024 :	Au 03/07/2024	N-1 à date	Échéances 2023 au 03/07/2024 :	Échéances 2022 au 03/07/2024 :
Montant facturé	30 087 336 €	27 551 471 €		
Reste à recouvrer :	1 335 534 €	1 121 467 €		
Taux de recouvrement avec APL	95,56%	95,93%	97,96%	98,77%
Taux de recouvrement sans APL	94,70%	95,07%	97,54%	98,50%

Taux de recouvrement des échéances 2024 par agence :	Urbaine	Haute côte d'Or	Sud côte d'Or	Est côte d'Or
Taux de recouvrement avec APL	94,85%	95,32%	95,55%	96,25%
Taux de recouvrement sans APL	93,64%	94,33%	94,81%	95,64%

### 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

	avril 2023	mai 2023	juin 2023	avril 2024	mai 2024	juin 2024
Nombre de débiteurs	1618	1599	1625	1609	1884	1848
Montant dettes	1 857 865 €	1 738 596 €	1 773 270 €	1 812 672 €	1 868 372 €	1 773 383 €
Dettes moyennes	1 148 €	1 087 €	1 091 €	1 127 €	992 €	960 €

#### Locataires partis

	avril 2023	mai 2023	juin 2023	avril 2024	mai 2024	juin 2024
Nombre de débiteurs	1402	1412	1420	1470	1485	1498
Montant dettes	4 797 947 €	4 838 641 €	4 843 933 €	4 753 140 €	4 841 303 €	4 924 343 €
Dettes moyennes	3 422 €	3 427 €	3 411 €	3 233 €	3 260 €	3 287 €

Si nous avions le même taux de recouvrement que l'année dernière soit 95,93 %, nous aurions un **supplément de recouvrement de 100 k€** par rapport à l'année dernière à cause du montant facturé plus important en 2024 qu'en 2023.

\*\*\*\*\*

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 11h35.

**Le Président**  
François-Xavier DUGOURD

**Le Secrétaire de séance**  
Joël ABBEY