



Extraits des délibérations BUREAU

Réunion du 30 septembre 2024



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

Sommaire

1.	APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE LA SEANCE DU 11 JUILLET 2024.....	3
2.	FINANCES ET COMPTABILITE.....	4
2.1	SOUSCRIPTION D'UN PRET AUPRES DE LA CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS POUR LE FINANCEMENT DE L'OPERATION DE CONSTRUCTION EN VEFA DE 24 LOGEMENTS, SITUES 64 AVENUE VICTOR HUGO A DIJON.....	4
2.2	SOUSCRIPTION D'UN PRET AUPRES DE LA CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS POUR LE FINANCEMENT DE L'OPERATION DE CONSTRUCTION EN VEFA DE 9 LOGEMENTS, SITUES 42 RUE DE BOURGOGNE A FONTAINE-LES-DIJON.....	6
2.3	SOUSCRIPTION D'UN PRET AUPRES DE LA CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS POUR LE FINANCEMENT DE L'OPERATION DE CONSTRUCTION D'UNE GENDARMERIE, SITUEE IMPASSE BELTRAME A MEURSAULT.....	9
3.	GESTION LOCATIVE ET PATRIMONIALE DES HABITATIONS.....	11
3.1	CONVENTION D'UTILISATION DE L'ABATTEMENT DE LA TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES BATIES 2025, QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA VILLE.....	11
3.2	SERENITIS : CONVENTION DE PRESTATIONS DE SERVICE AVEC LA SOCIETE APICYCLETTE POUR L'IMPLANTATION DE 3 RUCHES A FONTAINE-LES-DIJON, 1 ALLEE FRITZ WAGNER.....	13
3.3	VENTES DE LOGEMENTS VACANTS.....	14
3.3.1.	BELLENEUVE, 1 allée des Lilas : vente d'un pavillon locatif de type IV.....	14
3.3.2.	SEURRE, 1 rue de la Perche à l'Oiseau : vente d'un pavillon locatif de type V.....	15
3.3.3.	THURY, 16 rue de Rieuré : vente d'un pavillon locatif de type IV.....	16
3.4	CHATILLON-SUR-SEINE RUE DE LA CHARME : PROPOSITION DE BAISSSE DES LOYERS.....	17
4.	OPERATIONS FONCIERES ET PATRIMONIALES.....	18
4.1	BEAUNE RUE DES PREVOLES : MISE EN PLACE D'UNE CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE.....	18
4.2	FONTAINE-FRANCAISE : RESTRUCTURATION DES LOCAUX DE L'ANCIENNE MICRO-CRECHE AU PROFIT DE L'ASSOCIATION AGES-ADAPEI.....	20
4.3	SAINTE-MARIE-SUR-OUCHER, LIEU-DIT « SAINTE-MARIE », GRANDE RUE, RUE HAUTE & RUE DU NOYER DES VIGNES : OPERATION D'AMENAGEMENT ET APPEL A CONCURRENCE.....	22
4.4	SOMBERNON : ACQUISITION D'UN TERRAIN EN VUE DE LA CONSTRUCTION D'UN NOUVEL EHPAD.....	24
4.5	AUXONNE RUE DU COLONEL DENFERT : CONSTRUCTION DE PAVILLONS DESTINES A LA LOCATION DEFINITION DU PROGRAMME ET LANCEMENT DE L'APPEL A LA CONCURRENCE.....	26
4.6	DIJON, 6 BOULEVARD THIERS : ACQUISITION-AMELIORATION DE 5 LOGEMENTS - ENGAGEMENT DE L'OPERATION ET LANCEMENT DES CONSULTATIONS.....	27
4.7	DIJON, 6 BOULEVARD THIERS : ACQUISITION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER DE 5 LOGEMENTS.....	30
4.8	DIJON, 36 AVENUE VICTOR HUGO : ACQUISITION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER DE 7 LOGEMENTS.....	31
4.9	FONTAINE-LES-DIJON, 12 RUE DU FAUBOURG SAINT-MARTIN : CONSTRUCTION DE 15 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX - MODIFICATION DU PROGRAMME.....	33
5.	INFORMATIONS AU BUREAU.....	37
5.1	SITUATION DE LA VACANCE HABITATION AU 31 AOUT 2024.....	37
5.2	TAUX DE RECOUVREMENT AU 05 SEPTEMBRE 2024.....	39

Date de la convocation :

10 septembre 2024

Nombre de membres :

en exercice : **7**

présents : 5

votants : 7

Secrétaire de séance :

Joël ABBEY

L'an deux mille vingt-quatre, le 30 septembre 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, Fabian RUINET, Catherine SADON

Excusée et représentée :

Catherine LOUIS (pouvoir à F-X DUGOURD)

Assistaient à la séance :

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

Cindy BONJEAN, Juriste

Nathalie CACHELIN, Assistante de direction

Le Président ouvre la séance à 14h30, et présente les excuses de Mme Catherine LOUIS (pouvoir à M. ABBEY),

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 11 JUILLET 2024

Le Président propose de formuler des observations sur le procès-verbal de la séance du 11 juillet 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 auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour le financement de l'opération de construction en VEFA de 24 logements, situés 64 avenue Victor Hugo à DIJON

Pour le financement de cette opération, il est proposé de réaliser auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations un emprunt d'un montant de 2 018 644,00 €, constitué de 3 lignes de prêt, dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

	CPLS
Montant du prêt	146 810,00 €
Commission d'instruction	0,00 €
Durée	40 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	taux du LA en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 1,11 % Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%
Typologie Gissler	1A
Profil d'amortissement	Echéance prioritaire avec intérêts différés Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés.
Taux de progressivité des échéances	De -3% à 0.50% maximum Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A
Modalité de révision	DR
Garantie	100 % Dijon Métropole

	PLS
Montant du prêt	770 755, 00 €
Commission d'instruction	0,00 €
Durée	40 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	taux du LA en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 1,11 % Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%
Typologie Gissler	1A
Profil d'amortissement	Echéance prioritaire avec intérêts différés Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés.
Taux de progressivité des échéances	De -3% à 0.50% maximum Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A
Modalité de révision des taux	DR
Garantie	100 % Dijon Métropole

	PLS Foncier
Montant du prêt	1 101 079,00€
Commission d'instruction	0,00 €
Durée	50 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	taux du LA en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 1,11 % Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%
Typologie Gissler	1A
Profil d'amortissement	Echéance prioritaire avec intérêts différés Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés
Taux de progressivité des échéances	De -3% à 0.50% maximum Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A
Modalité de révision	DR
Garantie	100 % 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 L 312-3-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu les articles D 431-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitat

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

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

2.2 Souscription d'un prêt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour le financement de l'opération de construction en VEFA de 9 logements, situés 42 rue de Bourgogne à FONTAINE-LES-DIJON

Pour le financement de cette opération, il est proposé de réaliser auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations un emprunt d'un montant de 651 861,00 €, constitué de 7 lignes de prêt, dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

	PLAI	PLAI Foncier
Montant du prêt	110 699,00 €	158 739,00 €
Durée	40 ans	60 ans
Périodicité des échéances	Annuelle	Annuelle
Index	Livret A	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	taux du LA en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt - 0,40 % Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%	taux du LA en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 0,24% Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%
Typologie Gissler	1A	1A
Profil d'amortissement	Echéance prioritaire avec intérêts différés Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés.	Echéance prioritaire avec intérêts différés Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés.
Taux de progressivité des échéances	De 0% à 0.50% maximum Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0%	De 0% à 0.50% maximum Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0%
Modalité de révision	DL	DL
Garantie	100 % Dijon Métropole	100 % Dijon Métropole

	PLUS	PLUS Foncier
Montant du prêt	84 015,00 €	102 554,00 €
Durée	40 ans	60 ans
Périodicité des échéances	Annuelle	Annuelle
Index	Livret A	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	taux du LA en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 0,60 % Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%	taux du LA en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 0,24 % Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%
Typologie Gissler	1A	1A

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

	CPLS
Montant du prêt	56 796,00€
Commission d'instruction	30 €
Durée	40 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	taux du LA en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 1,11 % Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%
Typologie Gissler	1A
Profil d'amortissement	Echéance prioritaire avec intérêts différés Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés.
Taux de progressivité des échéances	De -3% à 0.50% maximum Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A
Modalité de révision	DR
Garantie	100 % Dijon Métropole

	PLS
Montant du prêt	65 565,00€
Commission d'instruction	30 €
Durée	40 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	taux du LA en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 1,11 % Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%
Typologie Gissler	1A
Profil d'amortissement	Echéance prioritaire avec intérêts différés Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés.
Taux de progressivité des échéances	De -3% à 0.50% maximum Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A la variation du taux du Livret A
Modalité de révision des taux	DR
Garantie	100 % Dijon Métropole

	PLS Foncier
Montant du prêt	73 493,00 €
Commission d'instruction	40 €
Durée	60 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	taux du LA en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 0,24 % Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%
Typologie Gissler	1A
Profil d'amortissement	Echéance prioritaire avec intérêts différés Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés.
Taux de progressivité des échéances	De -3% à 0.50% maximum Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A
Modalité de révision	DR
Garantie	100 % Dijon Métropole

Le Bureau,

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

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

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

2.3 Souscription d'un Prêt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour le financement de l'opération de construction d'une gendarmerie, située impasse Beltrame à MEURSAULT

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 7 480 162,00 €, constitué de 2 lignes de prêt, dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

	PLF
Montant du prêt	7 041 827, 00 €
Commission d'instruction	4 225,00 €
Durée	40 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Durée du préfinancement	24 mois
Intérêts de préfinancement	Capitalisation
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	taux du LA en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 1,00 % Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%
Typologie Gissler	1A
Profil d'amortissement	Echéance prioritaire avec intérêts différés Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés.
Taux de progressivité des échéances	De -3% à 0.50% maximum Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A
Modalité de révision des taux	DR
Garantie	100 % Département de la Côte-d'Or

	PLF Foncier
Montant du prêt	438 335,00€
Commission d'instruction	263,00 €
Durée	50 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Durée du préfinancement	24 mois
Intérêts de préfinancement	Capitalisation
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	taux du LA en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 1,00 % Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%
Typologie Gissler	1A
Profil d'amortissement	Echéance prioritaire avec intérêts différés Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés
Taux de progressivité des échéances	De -3% à 0.50% maximum Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A
Modalité de révision	DR
Garantie	100 % Département de la Côte-d'Or

Le Bureau,

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

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

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

3. GESTION LOCATIVE ET PATRIMONIALE DES HABITATIONS

3.1 Convention d'utilisation de l'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties 2025, Quartiers Prioritaires de la Ville

Les logements locatifs sociaux bénéficient d'un abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) de 30%, s'ils sont situés dans un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) faisant l'objet d'un contrat de ville.

Ce dispositif fiscal sert à compenser les surcoûts de gestion des bailleurs sociaux liés aux besoins spécifiques des quartiers.

Les bailleurs sociaux dont les logements bénéficient de cet abattement s'engagent en contrepartie à améliorer la qualité de service et la qualité de vie urbaine dans le cadre d'une convention signée avec l'Etat et les collectivités locales.

La convention se négocie entre les parties prenantes et détermine le programme d'actions dans le cadre d'utilisation prévu à l'accord national de 2015.

Orvitis est concerné par ce dispositif dans trois QPV de la métropole dijonnaise : le Mail à Chenôve, Fontaine d'Ouche à Dijon et Le Belvédère à Talant.

La circulaire du 31 août 2023 relative à l'élaboration des contrats de ville 2024-2030 dans les départements métropolitains fixe les modalités calendaires et méthodologiques d'élaboration de la nouvelle génération 2024-2030 des contrats de ville dans les départements métropolitains.

La loi n° 2023-322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024, article 73 prévoyant :

d'une part, la prorogation pour la période 2025-2030 de l'abattement de 30 % de taxe foncière sur les propriétés bâties pour les logements situés dans les quartiers prioritaires de la ville (QPV) prévu à l'article 1388 bis du code général des impôts (CGI) ;

d'autre part, que pour le bénéfice de l'abattement, la condition relative à la signature du contrat de ville, prévu à l'article 5 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, et de la convention annexée, est appréciée au 1er janvier de l'année d'imposition et non plus au 1er octobre de l'année précédente.

Le nouveau contrat de ville de Dijon Métropole, signé le 27 août 2024, entre l'Etat, le Conseil Régional de Bourgogne Franche-Comté, le Conseil Départemental de la Côte-d'Or, Dijon Métropole, la Caisse d'Allocations Familiales de la Côte-d'Or, les bailleurs sociaux du territoire fixe les objectifs pour la période 2024-2030.

Dans le cadre des conventions, trois axes sont particulièrement mis en avant :

- le renforcement de la présence du personnel de proximité,
- la tranquillité résidentielle,
- l'animation, le lien social et le vivre ensemble.

Ces thématiques permettent d'assurer une réelle présence sur le terrain, en proximité des habitants des quartiers. Celles-ci sont renforcées pour atteindre à minima 50% des dépenses prises en compte dans le dispositif.

Les programmes d'actions proposés par Orvitis sont élaborés en fonction des besoins identifiés et en concertation étroite avec chaque Ville, les services de l'Etat et Dijon Métropole, sur la base du montant prévisionnel de l'abattement de la TFPB, qui s'élève à 511 454 €, pour 2025.

Commune	Abattement QPV TFPB 2024	Estimation TFPB 2025
CHENOVE	229 326 €	232 032 €
DIJON	193 490 €	193 773 €
TALANT	/	83 649 €
Total	422 816 €	511 454 €

Les conventions arrivent à échéance le 31 décembre 2024. Il y a lieu de signer les nouvelles conventions pour l'année 2025.

Le Bureau,

- Vu la Loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement
- Vu la Loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement
- 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 dite Loi ELAN
- Vu la loi de Finances 2023-322 du 29 décembre 2023 pour 2024, prise en son article 73 I 21°
- Vu la circulaire du 31 août 2023 relative à l'élaboration des contrats de ville 2024-2030 dans les départements métropolitains
- 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 1388 bis du Code Général des Impôts
- Vu le Cadre national d'utilisation de l'abattement TFPB dans les Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville pour la qualité de vie urbaine du 29 avril 2015
- Vu l'avenant au Cadre national d'utilisation de l'abattement TFPB dans les Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville du 30 septembre 2021

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- de valider les conventions d'utilisation de l'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties 2025 des trois quartiers prioritaires : le Mail à CHENOVE, le Belvédère à TALANT et Fontaine d'Ouche à DIJON ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à signer ces conventions.

3.2 Sérénitis: convention de prestations de service avec la Société APICYCLETTE pour l'implantation de 3 ruches à FONTAINE-LES-DIJON, 1 allée Fritz Wagner

Orvitis agit en matière d'écologie et de préservation de la biodiversité : à ce titre, il a choisi la mise en place d'une politique favorable à cette dernière. Le terrain du site sis à FONTAINE-LES-DIJON, 1 allée Fritz Wagner constitue un emplacement propice au maintien et au renforcement de cette biodiversité. Les abeilles représentent un indicateur sensible de l'état de l'environnement et de la richesse floristique d'un territoire.

La marque Sérénitis a pour mission de créer du lien social dans ce type d'habitat. L'aide à la vie partagée, subvention du Conseil Départemental de la Côte-d'Or, dont Sérénitis bénéficie pour cette résidence jusqu'à 2028, contribue à favoriser la lutte contre l'isolement des seniors et personnes fragiles. La biodiversité s'inscrit dans les thématiques du club Sérénitis, coconstruit avec les résidents lors du projet de vie social et partagé au moment des comités de résidence.

Ainsi, les résidents ont souhaité l'installation d'un rucher pédagogique sur les espaces verts communs de la résidence Sérénitis de FONTAINE-LES-DIJON.

Orvitis confie à la Société APICYCLETTE, l'installation et l'entretien de 3 ruches. Orvitis, à qui reviendra la totalité de la récolte, sera chargé de la valorisation du miel. Les ruches demeureront la propriété de la Société APICYCLETTE.

La participation financière d'Orvitis à ce dispositif est de 2 470 euros HT, soit 2 964 euros TTC pour la première année et de 2 380 euros HT et 2856 euros TTC les années suivantes.

Ce coût annuel comprend :

- l'installation des 3 ruches ;
- le suivi ;
- l'extraction du miel et la mise en pot ;
- une animation à destination des locataires Sérénitis.

La convention sera conclue pour une durée d'une année, reconductible tacitement pour la même durée.

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

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- d'émettre un avis favorable à la mise en place des trois ruches au 1 allée Fritz Wagner à FONTAINE-LES-DIJON, aux conditions notamment financières ci-dessus énoncées ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à signer la convention de prestation de services avec la Société APICYCLETTE.

3.3 Ventes de logements vacants

3.3.1. BELLENEUVE, 1 allée des Lilas : vente d'un pavillon locatif de type IV

Orvitis envisage de procéder à la vente d'un pavillon de type IV, vacant, situé à BELLENEUVE au 1 allée des Lilas.

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)1
Le logement	Type IV de 83 m ²
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 3 chambres Garage et jardin privatif
Travaux déjà réalisés	RAS
Terrain	Parcelle AH n°205 d'une surface de 506 m ²
Statut du logement	Vacant
Prix de vente proposé	159 000 €
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 BELLENEUVE en date du 3 juillet 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 BELLENEUVE, au 1 allée des Lilas, sur la parcelle cadastrée AH n°205, d'une surface de 506 m²;
- de valider la meilleure offre en application des dispositions des articles L 443-11 et L 443-12 du Code de la Construction et de l'Habitation relatifs aux classements des offres de vente de logements locatifs sociaux ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à signer les compromis et acte de vente, ainsi que toutes pièces relatives à cette affaire.



3.3.2. SEURRE, 1 rue de la Perche à l'Oiseau : vente d'un pavillon locatif de type V

Orvitis envisage de procéder à la vente d'un pavillon de type V, vacant, situé à SEURRE au 1 rue de la Perche à l'Oiseau.

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 1
Le logement	Type V de 88 m ²
Année de mise en service	01/10/1994
Type de construction	Pavillon comprenant : entrée, cuisine, séjour-salon, salle de bains, WC et 4 chambres Garage et jardin privatif.
Travaux déjà réalisés	Pose pompe à Chaleur, remplacement des sanitaires
Terrain	Parcelle AC n°726 d'une surface de 1 012 m ² à diviser
Statut du logement	Vacant
Prix de vente proposé	85 000 €
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 SEURRE en date du 18 juillet 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 SEURRE, au 1 rue de la perche à l'Oiseau, sur la parcelle cadastrée AC n°726, d'une surface de 1 012 m² 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.



3.3.3. THURY, 16 rue de Rieuré : vente d'un pavillon locatif de type IV

Orvitis envisage de procéder à la vente d'un pavillon de type IV vacant situé à THURY, au 16 rue de Rieuré. 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 2
Le logement	Type IV de 101 m ²
Année de mise en service	10/09/1975
Type de construction	Logement comprenant: entrée, cellier, salon, salle à manger, cuisine, dégagement desservant : salle de bains, salle d'eau, trois chambres et WC Jardin privatif et garage
Travaux déjà réalisés	RAS
Terrain	Parcelles B n° 982 d'une surface de 833 m ²
Statut du logement	Vacant
Prix de vente proposé	85 000€
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 portant sur la Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion dite Loi MOLLE
- Vu la Loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite Loi ELAN
- Vu les articles L 443-7 à L 443-15 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article L 421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'avis favorable de la commune de THURY en date du 27 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 du pavillon situé à THURY, au 16 rue de Rieuré, sur la parcelle cadastrées B n°982, d'une surface totale de 833 m²;
- de valider la meilleure offre en application des dispositions des articles L 443-11 et L 443-12 du Code de la Construction et de l'Habitation relatifs aux classements des offres de vente de logements locatifs sociaux ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à signer les compromis et acte de vente, ainsi que toutes pièces relatives à cette affaire.



3.4 CHATILLON-SUR-SEINE rue de la Charme : proposition de baisse des loyers

Le patrimoine d'Orvitis situé rue de la Charme à CHATILLON-SUR-SEINE connaît une vacance endémique depuis plusieurs années.

Sur les 528 logements dans cette commune, le taux de vacance s'élève à 7%, soit 37 logements vacants au 31 août 2024.

Le patrimoine situé rue de la Charme regroupe à lui seul 35% de la vacance globale (13 logements). La durée moyenne de la vacance par logement est de 223 jours.

Les typologies des logements vacants sont principalement des types 3 (8 logements) et des types 4 (4 logements).

En outre, la moyenne des loyers pratiqués pour les logements situés rue de la Charme est supérieure à celle des logements d'Orvitis situés à CHATILLON-SUR-SEINE.

Adresse	Type de logement	Type 3 Montant en €	Type 4 Montant en €
Montant du loyer / moyenne globale	Collectif	428,50	487,88
Petit Versailles		493,79	569,00
Hernest Humblot		472,58	542,00
La Feuillée		348,00	405,00
Joffre		331,00	362,46
Carco		424,20	479,62
de Gaulle		482,62	
Peguy			531,33
Debussy		447,35	525,75
Montant du loyer / moyenne rue de la Charme		546,80	624,25
Différence par typologie		28%	28%

Une étude réalisée sur « se loger.com » qui englobe tous les bailleurs de la commune, démontre que le loyer moyen au m² est de 9 euros.

Ces statistiques portent sur des données du mois de juillet 2024 et sont à mettre en parallèle avec celles du patrimoine d'Orvitis sis rue de la Charme, dont le montant du loyer atteint 10€/m².

De surcroît, les caractéristiques particulières des logements ne favorisent pas la relocation, en plus des loyers globalement plus élevés :

- distribution atypique des pièces,
- chambre systématiquement ouverte sur le séjour,
- cuisine avec paillasse ancienne.

Par conséquent, afin de maintenir l'attractivité du patrimoine dans la commune de CHATILLON-SUR-SEINE, et compte tenu des particularités de ces logements, il est proposé une baisse des loyers de 20% pour l'ensemble des typologies.

Le Bureau,

- Vu la Loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement
- Vu la Loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement
- Vu la Loi 2009-323 du 25 mars 2009 portant sur la Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion
- Vu la Loi 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté
- Vu la Loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique
- Vu 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'autoriser la baisse de 20% du montant des loyers des logements situés à CHATILLON-SUR-SEINE, rue de la Charme, pour l'ensemble des typologies.

4. OPERATIONS FONCIERES ET PATRIMONIALES

4.1 BEAUNE rue des Prévoles : mise en place d'une convention d'occupation précaire

Orvitis est propriétaire de la parcelle cadastrée section AS n°277, sise à BEAUNE rue des Prévoles, ayant pour partie un usage de parking réservé aux résidents du patrimoine d'Orvitis.

La société dénommée MAISON DE LA PISCINE BLEUE, propriétaire des parcelles voisines, cadastrées section AS n°220, 216 et 217, projette des travaux de restructuration sur la partie arrière de sa propriété située à BEAUNE (21200), 38 rue du Faubourg Bretonnière.

Après étude du site par le cabinet d'architecture en charge du projet, la solution technique à privilégier pour l'accès au chantier serait d'emprunter depuis la rue des Prévoles, la parcelle cadastrée section AS n°277, propriété d'Orvitis, sur une largeur de 5 mètres, en vue de créer une desserte logistique permettant un accès temporaire à la parcelle cadastrée section AS n°216.

Pour ce faire, le cabinet d'architecture a sollicité, pour le compte de ladite société, l'autorisation d'Orvitis d'accéder temporairement au chantier par le parking de la parcelle cadastrée section AS n°277.

Afin de permettre cet accès par ladite parcelle pendant la phase de travaux, il sera mis en place une convention d'occupation précaire avec la société dénommée MAISON DE LA PISCINE BLEUE, sur une période courant du 1^{er} octobre 2024 au 30 avril 2026.

Etant ici précisé qu'il a été convenu le versement d'une redevance semestrielle de 1 200 € jusqu'au 30 avril 2026, celle-ci sera doublée à partir du 1^{er} mai 2026, tout mois commencé étant dû.

Afin de garantir d'éventuelles dégradations pendant la période des travaux, il sera versé, en sus de ladite redevance, une somme forfaitaire de 5 000 € à Orvitis. Cette somme est destinée à payer les éventuels travaux de remise en état qui seraient la conséquence desdites dégradations.

A l'issue des travaux, la société dénommée MAISON DE LA PISCINE BLEUE devra satisfaire à l'engagement de remise en état des lieux.

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

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- d'émettre un avis favorable à la conclusion de ladite convention d'occupation précaire aux conditions susmentionnées, pour une période courant du 1^{er} octobre 2024 au 30 avril 2026 ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à signer les actes à intervenir, ainsi que tous documents relatifs à cette affaire.



PLAN DE SITUATION

4.2 FONTAINE-FRANCAISE : restructuration des locaux de l'ancienne micro-crèche au profit de l'association AGES-ADAPEI

Par délibérations en date des 23 septembre 2019 et 24 novembre 2022, le Bureau a autorisé la signature :

- d'une convention entre Orvitis et l'Association de Gestion des Etablissements et Services (AGES) de l'Association Départementale des Amis et Parents d'Enfants Inadaptés (ADAPEI) de la Côte-d'Or ;
- d'un premier avenant relatif à la mise à disposition de 11 logements situés à FONTAINE-FRANCAISE. Ces logements sont situés à proximité du Foyer d'Accueil Médicalisé (FAM) Saint-Elisabeth.

L'AGES-ADAPEI a pour mission principale d'aider et de soutenir les familles, de maintenir des liens de solidarité entre les adhérents dans un esprit familial, de rechercher des solutions et des réponses adaptées aux problèmes du handicap mental.

En septembre 2022, l'association a manifesté son intérêt de reprendre les locaux situés au rez-de-chaussée du bâtiment B, 33 rue des Murots à FONTAINE-FRANCAISE, suite au déménagement de la micro-crèche « Ainsi Font Fontaine » prévue courant 2024.

Pour répondre aux besoins de l'association, et après études, le local devra être scindé en deux :

- une partie « logement », à usage d'habitation, composée de deux chambres, en vue de la sous-louer à des personnes adultes handicapées ou accidentées de la vie, actuellement hébergées dans le FAM Sainte-Elisabeth ;
- une partie « salle d'activités », destinée à l'ensemble des résidents des logements inclusifs de l'AGES-ADAPEI, utilisée comme lieu de rencontre.

Le coût de l'opération est estimé à 193 861,54 € HT. Le planning prévisionnel des travaux est le suivant :

- consultation des entreprises : septembre 2024 ;
- attribution des marchés : octobre 2024 ;
- démarrage des travaux : novembre 2024 ;
- durée des travaux : environ 4 mois ;
- livraison des locaux : mars 2025.

Le contrat de location pour le logement sera établi au nom de l'association, sans possibilité de glissement de bail au nom des personnes hébergées.

L'association pourra ainsi disposer de 12 logements d'observation à FONTAINE-FRANCAISE.

Pour la salle d'activités, les conditions financières et juridiques proposées et acceptées par l'AGES-ADAPEI sont les suivantes :

- nature du bail : bail de droit commun soumis aux dispositions du Code Civil ;
- durée initiale : 10 ans, avec reconduction tacite au terme de la période de dix (10) ans, par période de trois (3) ans ;
- modalités de résiliation :
 - au terme de la période initiale de dix (10) 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 : 895,36€
- montant prévisionnel mensuel des provisions pour charges : 300€ pour les 2 parties du local ;
- montant du dépôt de garantie : 1 790€, soit deux (2) mois de loyer hors charges et hors taxes.

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 L442.8.1 à L442.8.3 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu les dispositions du Code de la Commande publique
- Vu les articles 1708 et suivants du Code Civil
- Vu la demande de l'AGES-ADAPEI en date du 23 septembre 2022 de reprendre les locaux occupés par la micro-crèche « Ainsi Font Fontaine »
- Vu les délibérations du Bureau en date des 23 septembre 2019 et 24 novembre 2022

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- d'émettre un avis favorable au budget de l'opération ;
- d'autoriser la location d'un logement d'observation de type 3, dans le patrimoine d'Orvitis, à FONTAINE-FRANCAISE à l'AGES-ADAPEI, en vue de le sous-louer à des personnes adultes handicapées ou accidentées de la vie, actuellement hébergées au FAM Sainte-Elisabeth ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à signer :
 - les marchés de travaux qui seront attribués ;
 - l'avenant n°2 à la convention de location avec l'AGES-ADAPEI établie en ce sens ;
 - le bail de droit commun soumis aux dispositions du Code Civil qui sera consenti l'AGES-ADAPEI, destiné à usage de salle d'activité.

4.3 SAINTE-MARIE-SUR-OUICHE, Lieu-dit « Sainte-Marie », Grande rue, rue Haute & rue du Noyer des Vignes : opération d'aménagement et appel à concurrence

Par délibération du 26 novembre 2020, le Bureau a approuvé l'acquisition de parcelles d'une surface d'environ 3,6 ha, sises Lieu-dit « Sainte-Marie », Grande rue, rue Haute et rue du Noyer des Vignes à SAINTE-MARIE-SUR-OUICHE, aux fins de réaliser un lotissement.

Dans le respect des règles d'urbanisme applicables dans la commune, il est envisagé la réalisation d'environ 40 lots au total, mixant habitats collectifs, groupés et individuels. La viabilisation de cette opération se fera en plusieurs tranches.

L'estimation du coût total de l'aménagement (hors frais d'acquisition foncière, frais de gestion et frais de commercialisation) s'élève à :

- maîtrise d'œuvre et frais d'études : 150 000€ HT
- travaux de viabilisation et travaux concessionnaires : 1 800 000€ HT.

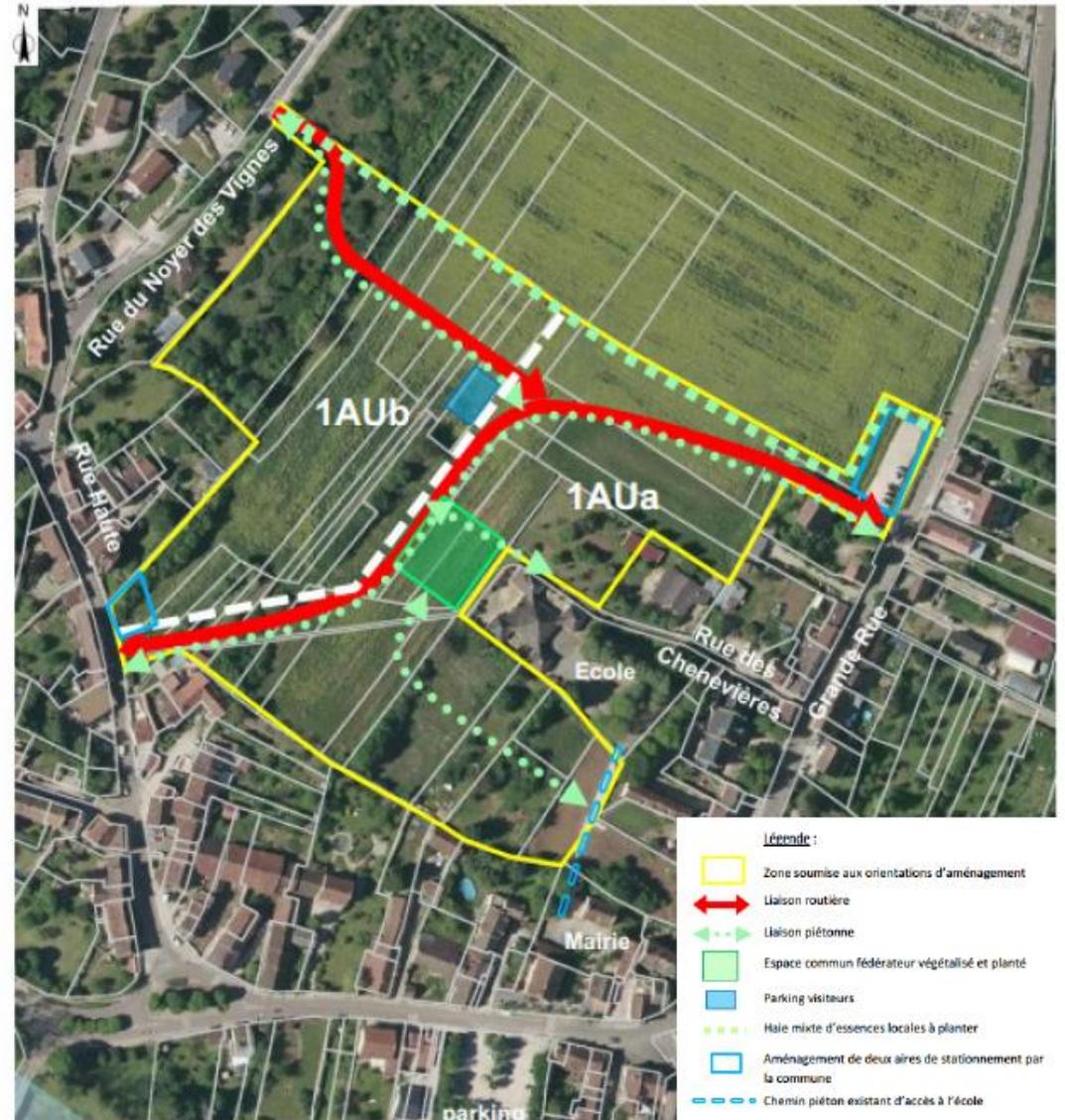
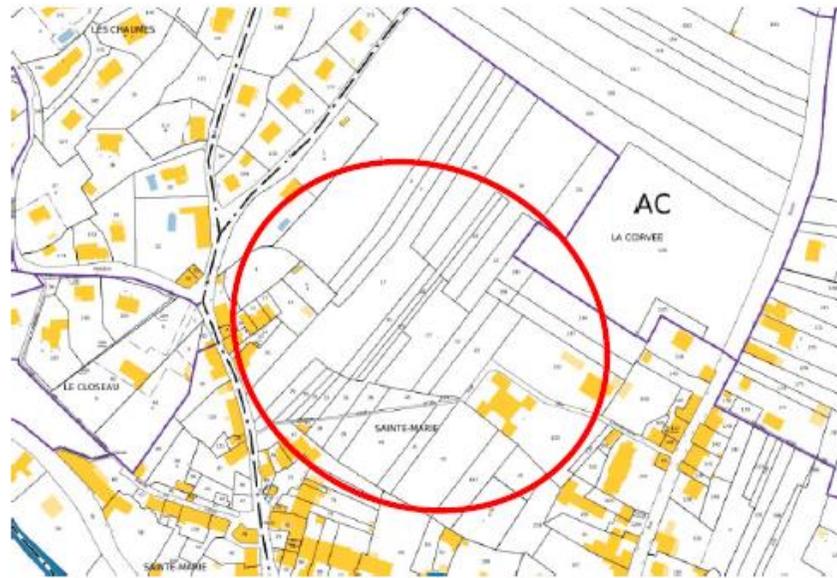
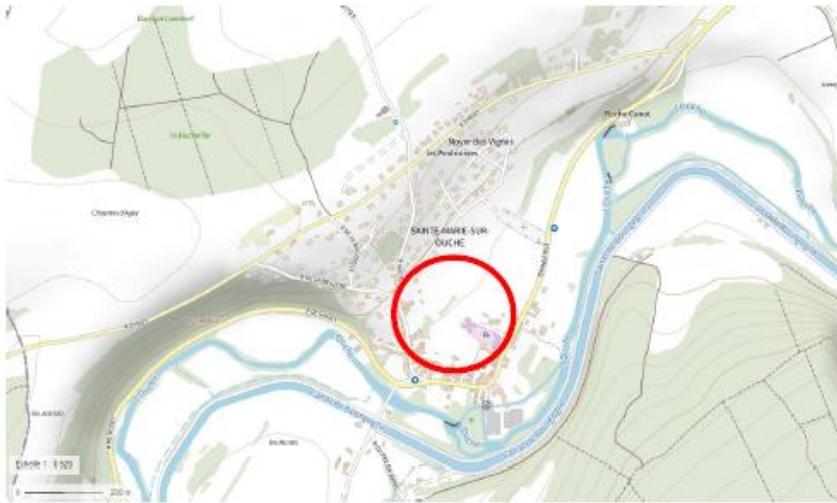
Pour affiner le contenu du projet, il convient de lancer dès à présent les consultations de la phase études.

Le Bureau,

- Vu la Loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement
- Vu la Loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement
- Vu la Loi 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion prise en son article 65
- Vu la Loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite Loi ELAN
- Vu le Code de la commande publique
- Vu les articles L 442-1 à L 442-14 du Code de l'Urbanisme
- Vu les articles L 421-1 et suivants 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 les articles R 421-16 à 421-18 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu la délibération du Bureau du 26 novembre 2020

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- d'émettre un avis favorable à la réalisation de l'opération ;
- d'approuver l'estimation du coût total de l'aménagement, telle que présentée ci-dessus ;
- déposer les demandes d'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager) sur l'emprise foncière, dont Orvitis va devenir propriétaire à SAINTE-MARIE-SUR-OUICHE ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à :
 - lancer les différentes procédures d'appel à concurrence en vue de désigner les différents intervenants de la phase études, puis des phases de travaux ;
 - signer les marchés qui seront attribués, dans le respect de l'enveloppe financière prévisionnelle ci-dessus précisée ;
 - solliciter l'ensemble des financements nécessaires au montage de l'opération ;
 - signer l'ensemble des documents afférents à cette affaire.



- Légende :**
- Zone soumise aux orientations d'aménagement
 - ↔ Liaison routière
 - Liaison piétonne
 - Espace commun fédérateur végétalisé et planté
 - Parking visiteurs
 - Haie mixte d'essences locales à planter
 - Aménagement de deux aires de stationnement par la commune
 - Chemin piéton existant d'accès à l'école

4.4 SOMBERNON : acquisition d'un terrain en vue de la construction d'un nouvel EHPAD

Par délibération en date du 24 novembre 2022, le Bureau a émis un avis favorable à l'acquisition, par Orvitis, des parcelles cadastrées ZC 48, ZC 34 et AD 11 d'une contenance totale de 9 453 m², au prix de 81 000 €, dans la perspective de la construction d'un nouvel EHPAD (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes) à SOMBERNON.

Il est précisé que la commune de SOMBERNON est assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée et que s'agissant d'une vente de terrain à bâtir, celle-ci est soumise à la taxe sur la valeur ajoutée.

Le prix de 81 000 € HT sera ventilé comme suit :

- s'agissant de la parcelle ZC 48 : à concurrence de 53 750 € HT, augmenté de la TVA au taux de 20 %, soit 10 750 €.
- s'agissant des parcelles ZC 34 et AD 11 : à concurrence de 27 250 € en ce compris une TVA sur marge nulle.

Ainsi, l'acquisition aura lieu moyennant un prix de 91 750 € TTC.

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 délibération du Conseil d'administration du 18 mai 2021
- Vu la délibération du Bureau du 24 novembre 2022
- Vu l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat (DIE) du 6 janvier 2022

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- d'émettre un avis favorable à l'acquisition, par Orvitis, des parcelles cadastrées ZC 48, ZC 34 et AD 11 au prix de 91 750 € TTC, dans la perspective de la construction d'un nouvel EHPAD à SOMBERNON ;
- 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 :
SOMBERNON

Section : ZC
Feuille : 000 ZC 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 03/11/2022
(fuseau horaire de Paris)

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

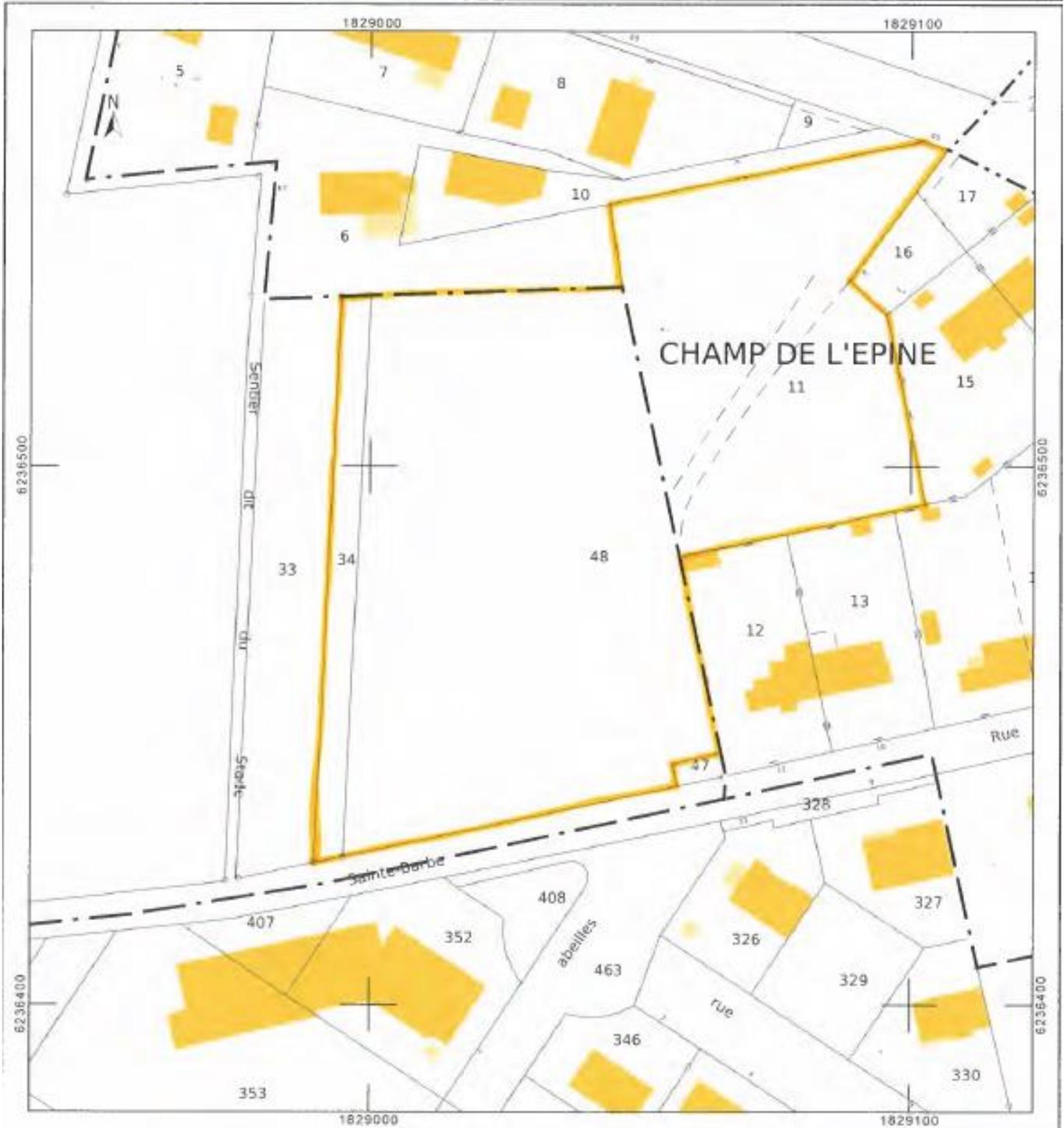
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

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

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



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

Par délibération en date du 18 mars 2024, le Bureau a validé le programme de construction de 3 logements individuels, de type 4 avec garage et jardin privatifs, à AUXONNE rue du Colonel Denfert.

Le groupement qui a répondu à la consultation en conception-réalisation, a proposé un aménagement qui permet d'envisager 4 logements sur le tènement foncier, ce qui augmente ainsi la production de logements locatifs sociaux dans la commune.

Le budget prévisionnel doit être révisé en conséquence.

Il convient de valider le nouveau budget prévisionnel de l'opération :

DEPENSES TTC			RECETTES TTC		
Charge foncière	119 000€	16%	Prêts	420 500€	57%
Honoraires	85 400€	12%	Subventions	52 000€	7%
Travaux Bâtiment	501 000€	68%	Fonds propres	261 400€	36%
Révision actualisation	28 500€	4%			
TOTAL	733 900€	100%	TOTAL	733 900€	100%

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

Le Bureau,

- Vu la Loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement
- Vu la Loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement
- 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 442-1 à L 442-14 du Code de l'Urbanisme
- Vu les articles L 421-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu les articles R 421-16 à 421-18 du Code de la Construction et de l'Habitation

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- d'émettre un avis favorable à la réalisation de l'opération ;
- d'approuver l'enveloppe prévisionnelle pour la conception-réalisation de l'opération, telle que présentée ci-dessus ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à :
 - signer les marchés respectant l'enveloppe financière prévisionnelle ci-dessus précisée ;
 - solliciter l'ensemble des financements nécessaires au montage de l'opération ;
 - signer l'ensemble des documents afférents à cette affaire.

4.6 DIJON, 6 boulevard Thiers : acquisition-amélioration de 5 logements - engagement de l'opération et lancement des consultations

Un ensemble immobilier situé à DIJON, au 6 boulevard Thiers, a fait l'objet d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA), sur la base d'un prix de vente de 680 000€.

Le bien comprend 5 logements de type 3, actuellement loués.

Orvitis a répondu à cette DIA et a été retenu par la Métropole dijonnaise.

Afin d'améliorer le confort des locataires, des travaux seront nécessaires, dont le premier montant estimatif est de 100 000€ HT. Ces travaux permettront de passer des étiquettes énergétiques actuelles D et E à des étiquettes D, voire C.

Les logements ont été acquis le 5 août 2024 par l'Etablissement Public Foncier Local (EPFL) et seront cédés à Orvitis en novembre 2024. A cette occasion, Orvitis sollicitera une décote foncière prévue au règlement d'intervention de l'EPFL, au titre de l'habitat locatif aidé public.

Il convient dès à présent de lancer les diagnostics préalables, puis la consultation des entreprises, sur la base du budget prévisionnel suivant :

DEPENSES TTC			RECETTES TTC		
Charge foncière	221 500€	26%	Prêts	522 000€	63%
Honoraires	20 000€	2%	Subventions	0€	0%
Travaux Bâtiment	591 500€	8%	Fonds propres	311 000€	37%
TOTAL	833 000€	100%	TOTAL	833 000€	100%

Les travaux pourront être réalisés au cours du 1^{er} semestre 2025.

Ce programme a été inscrit à la programmation des aides à la pierre 2024, afin de solliciter l'agrément de 5 logements PLS. Ces logements seront conventionnés à l'APL.

Le Bureau,

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

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- d'émettre un avis favorable à la réalisation de cette opération d'acquisition-amélioration de 5 logements situés à DIJON, au 6 boulevard Thiers,
- de solliciter le conventionnement à l'APL de ces 5 logements ;
- d'approuver l'enveloppe prévisionnelle des travaux, telle que présentée ci-dessus ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à :
 - lancer les différentes procédures d'appel à concurrence en vue de désigner les intervenants des phases d'études et de travaux ;
 - signer les marchés qui seront attribués dans le cadre des études et leurs modifications, en respectant l'enveloppe financière prévisionnelle ci-dessus précisée ;
 - solliciter l'ensemble des financements nécessaires au montage de l'opération ;
 - signer l'ensemble des documents afférents à cette affaire.

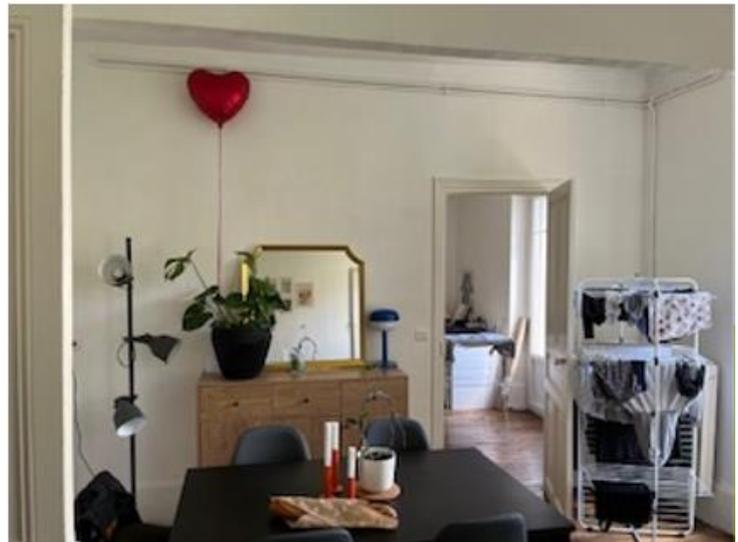
Caractéristiques

Acquisition d'un bâtiment complet de 5 logements :

- répartis dans un bâtiment en r+4 sur sous-sols avec combles.
- Pas de stationnement

Travaux de rénovation énergétique envisagés : chaudières, VMC, isolation plancher bas, isolation par l'intérieur logt RDC et sécurisation des caves

- 5 TIII, conventionnés en PLS à l'issue des travaux



4.7 DIJON, 6 boulevard Thiers : acquisition d'un ensemble immobilier de 5 logements

Dans le cadre de l'opération d'acquisition-amélioration portant sur l'immeuble d'habitation situé 6 boulevard Thiers à DIJON, il est rappelé que l'Etablissement Public Foncier Local (EPFL) des Collectivités de Côte d'Or a acquis, le 13 août 2024, cet immeuble s'élevant en R+4 (sans ascenseur) sur caves, au titre du volet thématique « Habitat, logement social et recomposition urbaine », au prix de 680 000 €.

Cet ensemble immobilier construit en 1890, figurant au cadastre sous les références section BO n°162, est composé de 5 logements de type T3. A ce jour, 3 logements sont loués et 2 logements, dont un sinistré suite à un incendie, sont vacants.

Il convient de procéder à présent à l'acquisition de cet ensemble immobilier auprès de l'EPFL en vue du conventionnement à l'APL des 5 logements (PLS). Conformément aux dispositions du règlement d'intervention de l'EPFL et du dispositif de décote foncière, cette acquisition interviendra moyennant le prix de 445 964 €.

L'acquisition sera effective en novembre 2024 au plus tard, étant ici précisé que les loyers correspondant aux baux locatifs en cours seront perçus par Orvitis à compter du 1^{er} décembre 2024. Les dépôts de garantie, quant à eux, seront attribués à Orvitis lors de la signature de l'acte de vente en la forme administrative.

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) du 21 mai 2024

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- d'émettre un avis favorable à l'acquisition de l'ensemble immobilier situé 6 boulevard Thiers à DIJON, cadastré section BO n°162 ;
- d'autoriser cette acquisition moyennant le prix de 445 964 €, conformément aux dispositions du règlement d'intervention de l'EPFL et du dispositif de décote foncière ;
- de valider que les dépôts de garantie des logements acquis occupés seront restitués à Orvitis lors de la signature de l'acte de vente en la forme administrative et que les loyers seront perçus par Orvitis à compter du 1^{er} décembre 2024 ;
- d'autoriser M. 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.

4.8 DIJON, 36 avenue Victor Hugo : acquisition d'un ensemble immobilier de 7 logements

Par délibération en date du 29 septembre 2023, le Bureau a émis un avis favorable à la réalisation de l'opération d'acquisition-amélioration portant sur l'immeuble d'habitation situé 36 avenue Victor Hugo à DIJON, figurant au cadastre sous les références section HL n°460.

Il est rappelé que l'Etablissement Public Foncier Local (EPFL) des Collectivités de Côte d'Or a acquis, le 15 novembre 2023, cet immeuble au titre du volet thématique « Habitat, logement social et recomposition urbaine », au prix de 445 000 €.

Cet ensemble immobilier construit en 1890, en rez-de-chaussée surélevé, 2 étages et greniers, le tout sur caves, est composé de 6 logements de type T2 et d'un studio attenant situé dans la cour arrière. A ce jour, 6 logements sont loués et un logement (1^{er} étage, T2 à gauche) est vacant.

Il convient de procéder à présent à l'acquisition de cet ensemble immobilier auprès de l'EPFL en vue du conventionnement à l'APL des 7 logements (2 PLAI, 4 PLUS et 1 PLS). Conformément aux dispositions du règlement d'intervention de l'EPFL et du dispositif de décote foncière, cette acquisition interviendra moyennant le prix de 283 348 €.

L'acquisition sera effective en novembre 2024 au plus tard, étant ici précisé que les loyers correspondant aux baux locatifs en cours seront perçus par Orvitis à compter du 1^{er} décembre 2024. Les dépôts de garantie, quant à eux, seront attribués à Orvitis lors de la signature de l'acte de vente en la forme administrative.

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) du 03 juillet 2023

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- d'émettre un avis favorable à l'acquisition de l'ensemble immobilier situé 36 avenue Victor Hugo à Dijon, cadastré section HL n°460 ;
- d'autoriser cette acquisition moyennant le prix de 283 348 €, conformément aux dispositions du règlement d'intervention de l'EPFL et du dispositif de décote foncière ;
- de valider que les dépôts de garantie des logements acquis occupés seront restitués à Orvitis lors de la signature de l'acte de vente en la forme administrative et que les loyers seront perçus par Orvitis à compter du 1^{er} décembre 2024 ;
- d'autoriser M. 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.



Source : Extrait Google map

Références de la parcelle 000 HL 460

Référence cadastrale de la parcelle	000 HL 460
Contenance cadastrale	499 mètres carrés
Adresse	36 AV VICTOR HUGO 21000 DIJON



Source : Cadastre

4.9 FONTAINE-LES-DIJON, 12 rue du Faubourg Saint-Martin : construction de 15 logements locatifs sociaux - modification du programme

Par délibération en date du 23 juin 2021, le Bureau a validé le programme de construction de 20 logements collectifs, sur la parcelle cadastrée BD n°156, située à FONTAINE-LES-DIJON, au 12 rue du Faubourg Saint-Martin, et a autorisé le lancement de la phase d'études de ce projet.

Après analyse par l'équipe de maîtrise d'œuvre retenue (cabinet ART & FACT) et échanges avec les services instructeurs de Dijon Métropole, le tènement foncier ne peut accueillir l'ensemble immobilier initialement projeté. Les contraintes règlementaires (avis de l'architecte des Bâtiments de France, gestion des eaux pluviales) et la nature du sol conduisent à réduire l'opération à 15 logements.

Par ailleurs, ces logements seront conventionnés, afin de poursuivre la politique de développement du parc locatif social dans la Ville de FONTAINE-LES-DIJON.

A ce titre, et compte tenu de l'impact financier de ces modifications, Orvitis proposera à la Ville de FONTAINE-LES-DIJON la signature d'une convention de financement, portant sur le versement d'une subvention d'investissement, d'un montant de 100 000€.

Ces éléments confortent Orvitis dans son choix de conserver l'usufruit locatif social de ces logements pendant 16 ans, et de vendre en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) la nue-propriété, permettant ainsi le financement partiel de cette opération.

Il convient de valider le nouveau budget prévisionnel de l'opération :

DEPENSES TTC			RECETTES TTC		
Charge foncière	938 000€	35%	Prêts	917 000€	35%
Honoraires	238 000€	10%	Subventions	140 000€	5%
Travaux Bâtiment	1 466 000€	55%	Fonds propres	1 585 000€	60%
TOTAL	2 642 000€	100%	TOTAL	2 642 000€	100%

Cette opération est désormais inscrite à la programmation 2024 des opérations d'investissement dans le territoire de délégation de Dijon métropole, pour le financement de 5 logements PLAI, 6 logements PLUS et 4 logements PLS.

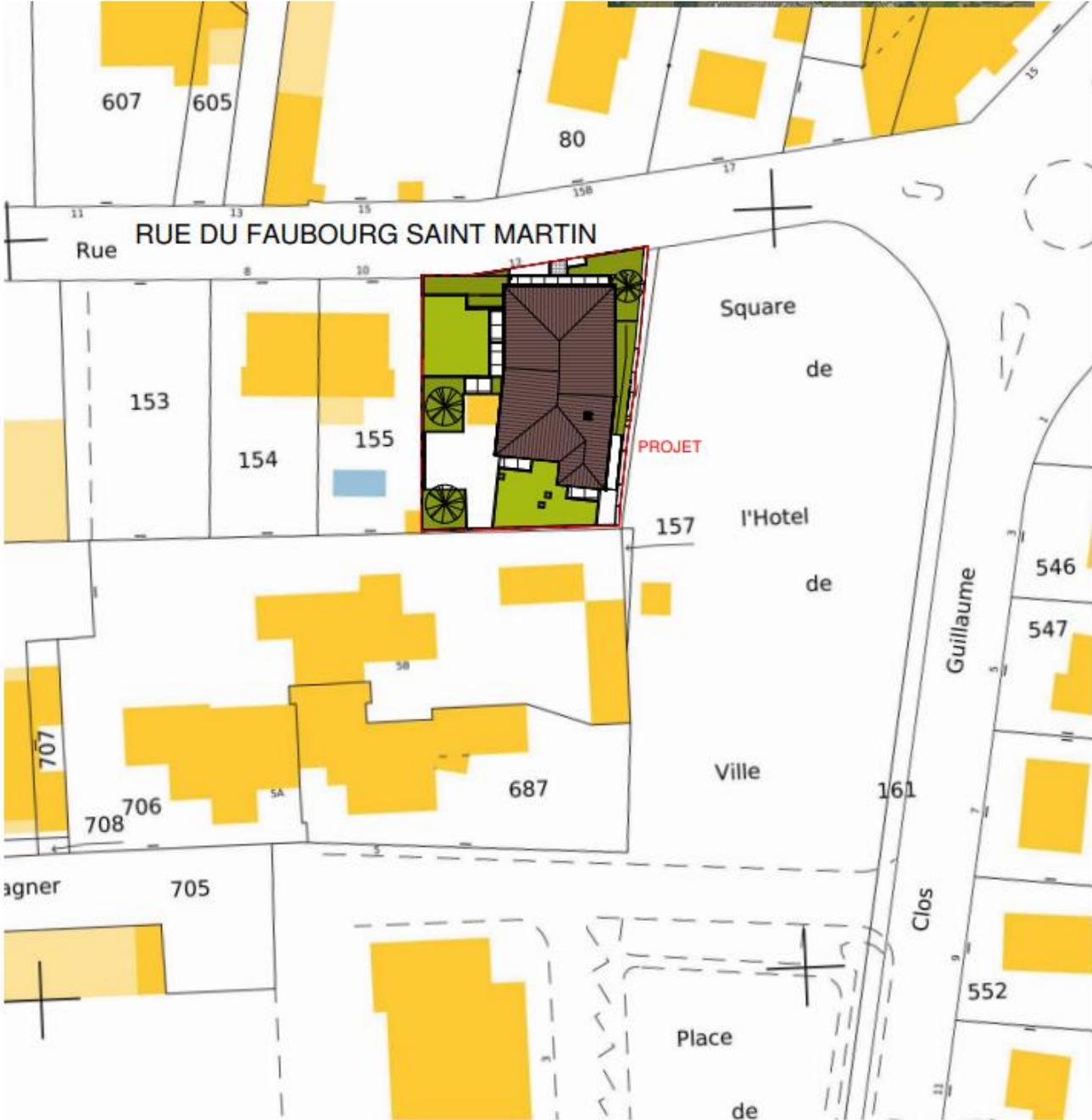
Le Bureau,

- 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 442-1 à L 442-14 du Code de l'Urbanisme
- Vu les articles L 421-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu les articles R 421-16 à 421-18 du Code de la Construction et de l'Habitation

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- d'émettre un avis favorable à la réalisation de l'opération ;
- d'approuver la nouvelle enveloppe prévisionnelle du programme, telle que présentée ci-dessus ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à :
 - solliciter l'ensemble des financements nécessaires au montage de l'opération ;
 - signer l'ensemble des documents afférents à cette affaire.

Parcelle BD n° 256





Projet architectural	15 logements
	5 type II, 8 type III et 2 type IV
	5 PLAI, 6 PLUS et 4 PLS
	Stationnements privatisés en rez-de-jardin du bâtiment 15 parkings couverts
	Chaque logement dispose d'une terrasse ou d'un balcon. L'ensemble des logements et des stationnements sont desservis par un ascenseur.



Façades



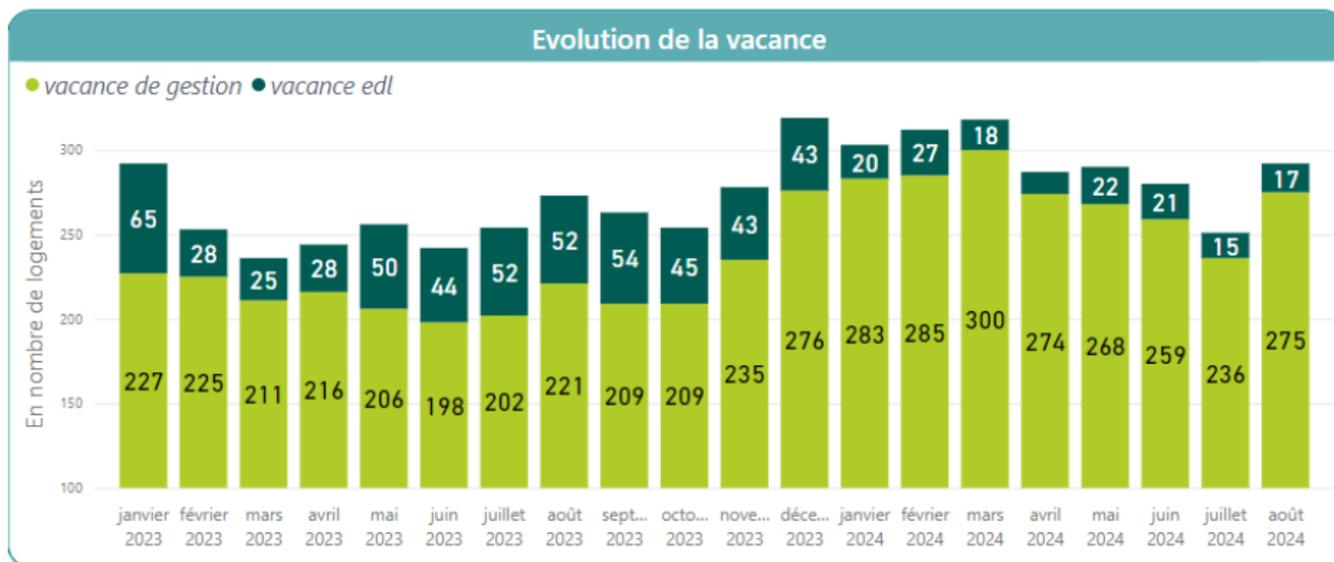
5. INFORMATIONS AU BUREAU

5.1 Situation de la vacance habitation au 31 août 2024

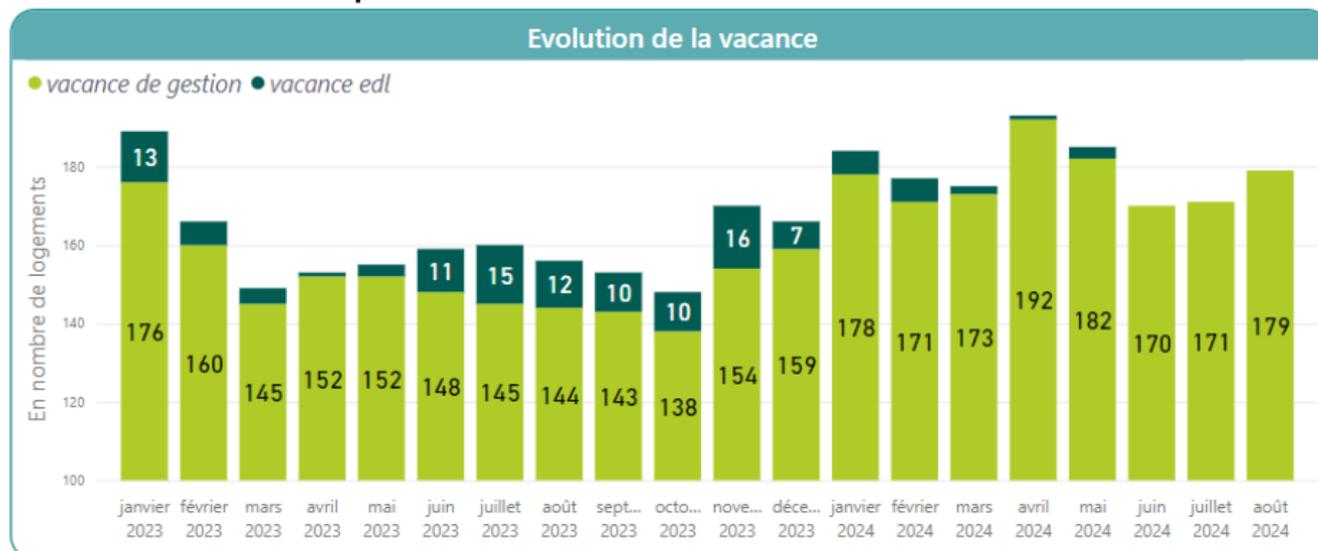
	juin-24	juil-24	août-24	Bilan cumulé 24	Bilan cumulé 23	Objectif	Bilan annuel 2023
Taux vacance financière (hors démolition)	5,53%	5,52%	5,49%	5,49%	5,08%	5,00%	5,22%
Taux vacance commerciale (gestion et EDL)	3,91%	3,90%	3,84%	3,84%	3,41%	3,50%	3,56%
Vacants de gestion + 1 MOIS	259	236	275	275	221	-	219
Vacants de gestion + 3 MOIS	170	171	179	179	144	-	151

Evolution de la vacance de gestion et EDL habitation à fin août 2024

Durée de la vacance de plus d'un mois



Durée de la vacance de plus de trois mois



Vacance de gestion des principales communes :

HABITATION 2024 8

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

	Vac gest° +1 mois	Vac gest° +3 mois	Nb Logts	% vac gest ° + 3 mois
<u>Agence Est Côte-d'Or</u>				
AUXONNE	6	2	437	0,5%
GENLIS	12	1	449	0,2%
PONTAILLER SUR SAONE	8	5	62	8,1%
<u>Agence Haute Côte-d'Or</u>				
CHATILLON SUR SEINE	37	29	528	5,5%
MONTBARD	56	41	743	5,5%
SAULIEU	19	16	234	6,8%
SEMUR EN AUXOIS	37	31	725	4,3%
VENAREY LES LAUMES	22	17	367	4,6%
<u>Agence Urbaine</u>				
CHENOVE	16	10	1 274	0,8%
DIJON	18	6	1 618	0,4%
TALANT	11	2	465	0,4%

5.2 Taux de recouvrement au 05 septembre 2024

<u>Taux de recouvrement des échéances 2024 :</u>	<u>Au 05/09/2024</u>	<u>N-1 à date</u>	<u>Échéances 2023</u>	<u>Échéances 2022</u>
<i>Montant facturé</i>	42 325 210 €	38 884 156 €	<u>au 05/09/2024 :</u>	<u>au 05/09/2024 :</u>
<i>Reste à recouvrer :</i>	1 617 214 €	1 481 194 €		
<i>Taux de recouvrement avec APL</i>	96,18%	96,19%	98,12%	98,81%
<i>Taux de recouvrement sans APL</i>	95,44%	95,40%	97,73%	98,54%

<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>	95,49%	96,01%	95,83%	97,05%
<i>Taux de recouvrement sans APL</i>	94,44%	95,16%	95,13%	96,58%