

Extraits des délibérations Conseil d'administration

Réunion du 24 octobre 2024

Sommaire

1. APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE LA SEANCE DU 25 AVRIL 2024.....	4
2. FINANCES ET COMPTABILITE.....	5
2.1 CONTROLE INTERMEDIAIRE DU RESPECT DU BUDGET 2024	5
2.2 DEBAT DES ORIENTATIONS BUDGETAIRES 2025.....	15
2.3 CLOTURES D'OPERATIONS	36
2.3.1 Clôture d'opération : programme d'investissement n°1278.....	38
2.3.2 Clôture d'opération : programme d'investissement n°1291.....	39
2.3.3 Clôture d'opération : programmes d'investissement n° 1388-1389-1390-1391-1392.....	40
2.3.4 Clôture d'opération : programme d'investissement n°1385.....	41
2.3.5 Clôture d'opération : programme d'investissement n°1181-1182.....	42
2.3.6 Clôture d'opération : programme d'investissement n°1222.....	44
2.3.7 Clôture d'opération : programme d'investissement n°1249.....	45
2.3.8 Clôture d'opération : programmes de réhabilitation n°167-04,177-04,247-03.....	46
2.3.9 Clôture d'opération des remplacements de composants.....	48
2.4 SOUSCRIPTION D'UN PRET AUPRES DE LA CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS POUR LE FINANCEMENT DE L'OPERATION D'ACQUISITION DE 7 LOGEMENTS, SITUES A MARCILLY-SUR-TILLE, 3 RUE SIMONE VEIL	49
2.5 SOUSCRIPTION D'UN PRET AUPRES DE LA CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS POUR LE FINANCEMENT DE L'OPERATION DE CONSTRUCTION D'UNE GENDARMERIE, SITUES 23 ROUTE D'AGENCOURT A NUITS-SAINT-GEORGES.....	51
3. GESTION LOCATIVE ET PATRIMONIALE DES HABITATIONS.....	53
3.1 AUGMENTATION DES LOYERS AU 1 ^{ER} JANVIER 2025.....	53
3.2 FONDS SOLIDARITE LOGEMENT (FSL) : FINANCEMENT 2024 DES MESURES D'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL LIE AU LOGEMENT (ASLL)	55
3.3 INFORMATION AU CONSEIL D'ADMINISTRATION : CONVENTION DE LOCATION SIGNEE AVEC L'ASSOCIATION LES PEP CBFC - RESERVATION DE 5 LOGEMENTS D'OBSERVATION.....	56
3.4 SOIRANS, 8 RUE DE FOUFFRANS : VENTE D'UN PAVILLON LOCATIF DE TYPE III	57
4. OPERATIONS FONCIERES ET PATRIMONIALES.....	58
4.1 PROGRAMMATION 2025 DES OPERATIONS D'INVESTISSEMENT.....	58
4.2 DIJON, 3 RUE HUGUES AUBRIOT : VENTE DE RESERVES FONCIERES - ACTUALISATION DU PRIX DE VENTE.....	60
4.3 DIJON, 33 RUE GENERAL FAUCONNET ET 36 RUE AUGUSTE BRULLE : ACQUISITION EN VEFA DE 8 LOGEMENTS AVEC STATIONNEMENTS.....	62
4.4 DIJON, 33 RUE GENERAL FAUCONNET ET 36 RUE AUGUSTE BRULLE : ACQUISITION EN VEFA DE 3 LOGEMENTS AVEC STATIONNEMENT.....	66
4.5 DIJON 29 AVENUE EDOUARD BELIN, 2 ALLEE DE BEAUCE, 4 A 14 ALLEE DE BEAUCE, 16 ALLEE DE BEAUCE : MISE EN PLACE D'UNE OPERATION D'AUTOCONSOMMATION COLLECTIVE.....	67
4.6 CHEVIGNY-SAINT-SAUVEUR, 2 AVENUE MARECHAL LECLERC : REQUALIFICATION DE 48 LOGEMENTS	69
4.7 PONTAILLER-SUR-SAONE, 6 ET 8 RUE DE FRANCHE-COMTE : REQUALIFICATION DE 12 LOGEMENTS.....	71
4.8 ROUVRAY, ALLEE LORAIN, ESPACE MARCEL BOILLIN : REQUALIFICATION DE 20 LOGEMENTS.....	72
4.9 SEMUR-EN-AUXOIS RUE DU CARI : LANCEMENT DE LA PHASE « TRAVAUX »	73
4.10 CONVENTION RELATIVE A LA MAINTENANCE DES EQUIPEMENTS DES CASERNES DE GENDARMERIE : AJOUTS DE CONTRATS DE MAINTENANCE.....	74

4.11 CASERNE DE GENDARMERIE DE SITUEE A GEVREY-CHAMBERTIN : TRAVAUX D'AMELIORATION FINANCES DANS LE CADRE D'UNE PROCEDURE B12	75
4.12 CASERNE DE GENDARMERIE SITUEE A MIREBEAU-SUR-BEZE : TRAVAUX D'AMELIORATION FINANCES DANS LE CADRE D'UNE PROCEDURE B12	77
4.13 MARCHE D'ENTRETIEN ET DE REFECTION DES TOITURES-TERRASSES DU PATRIMOINE D'ORVITIS : APPEL A CONCURRENCE.....	79
5. INFORMATIONS AU CONSEIL D'ADMINISTRATION.....	80
5.1 SITUATION DE LA VACANCE HABITATION AU 30 SEPTEMBRE 2024	80
5.2 TAUX DE RECOUVREMENT AU 04 OCTOBRE 2024.....	82
5.3 POLITIQUE RSE	83
5.4 EXTRAITS DES DELIBERATIONS APPROUVEES PAR LE BUREAU, LORS DES SEANCES DES 18 MARS, 17 JUIN ET 11 JUILLET 2024.....	83
5.5 CALENDRIER DES REUNIONS DE LA GOUVERNANCE.....	83
5.6 MARCHES NOTIFIES DU 05 AVRIL AU 01 OCTOBRE 2024.....	83

L'an deux mille vingt-quatre, le 24 octobre à 10h30, le Conseil d'administration d'Orvitis, dûment convoqué, s'est réuni sous la présidence de M. François-Xavier DUGOURD.

Date de la convocation :
03 octobre 2024

Nombre de membres :
en exercice : **22**
présents : 17
votants : 19

Secrétaire de séance :
Jacques BERTHET

Etaient présents physiquement ou par visioconférence :

Géraldine BACQUET, Sandrine BARONI, Jacques BERTHET, Laurent DAMIZET, Marie-Line DUPARC, Emmanuel JASPART, Catherine LOUIS, Christian MOCCOZET, Patrick MOREAU, Christian MULLER, Massar N'DIAYE, Jean-Paul ROY, Fabian RUINET, Catherine SADON, Christophe VERDOT, Patrice VIGREUX

Excusés et représentés : Christine BLANC (pouvoir à F-X DUDOURD), Mohamed BOUKMIJ (pouvoir à L. DAMIZET)

Excusés : Joël ABBEY, Patrick CHAPUIS, Sophie DIEMUNSCH
M. Bruno NOUVEAU, Chef du Service Habitat et Construction – DDT 21, représentant M. le Préfet de la Côte-d'Or et Mme la Directrice Départementale des Territoires de la Côte-d'Or, Thierry DETHOR, Secrétaire du Comité Social et Economique

Assistaient à la séance :

Christophe BERION, Directeur Général de l'Office
Christophe ARNOUD, Directeur Financier
Charlène VUILLOT, Directrice Innovation et Performance
Cindy BONJEAN, Juriste
Nathalie CACHELIN, Assistante de direction

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

- Mme Christine BLANC (pouvoir à F-X DUDOURD),
- M. Mohamed BOUKMIJ (pouvoir à L. DAMIZET),
- M. Joël ABBEY,
- M. Patrick CHAPUIS,
- -Mme Sophie DIEMUNSCH,
- M. Bruno NOUVEAU, Chef du Service Habitat et Construction – DDT 21, représentant M. le Préfet de la Côte-d'Or et Mme la Directrice Départementale des Territoires de la Côte-d'Or,
- M. Thierry DETHOR, Secrétaire du Comité Social et Economique.

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

Le secrétaire de séance est désigné en la personne de M. Jacques BERTHET.

1. APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE LA SEANCE DU 25 AVRIL 2024

Le Président propose de formuler des observations sur le procès-verbal de la séance du 25 avril 2024. Aucune remarque n'est apportée, le procès-verbal est approuvé à l'unanimité des membres présents ou représentés.

2. FINANCES ET COMPTABILITE

2.1 Contrôle intermédiaire du respect du budget 2024

Depuis la mise en application de la réforme budgétaire des OPH au 1^{er} janvier 2009, le calendrier budgétaire à respecter est le suivant :

- présentation au Conseil d'administration du Débat d'Orientation Budgétaire (DOB) en octobre ;
- vote du budget dans les deux mois suivant l'adoption des orientations budgétaires ;
- contrôle du respect du budget portant sur les six premiers mois de l'année et modifications éventuelles.

Pour ce qui concerne le dernier point, il a été établi une situation intermédiaire au 30 juin 2024.

Cette situation est présentée sous la même forme que le budget, mais les sommes sont proratisées pour correspondre à la moitié de l'exercice.

Ainsi, le budget 2024 voté est comparé directement aux réalisations au 30 juin 2024.

Les constats suivants peuvent être établis :

Au niveau des charges

➤ Sous-consommation du poste 60 « Achats » - 1 027 K€

Ce poste enregistre les achats de fournitures, ainsi que les dépenses servant à produire les lotissements. Le budget 2024, d'un montant de 4 940 k€, se décompose de la manière suivante :

En k€	Budget 2024	Budget 30-06-2024	Réalisé au 30-06-2024	Variation réalisé / budget proratisé
Dépenses sur opérations non stockées	1 086	543	391	- 152
Dépenses sur opérations stockées	3 854	1 927	1 052	- 875
	4 940	2 470	1 443	- 1 027

- **Fournitures** : 1 086 k€.

Les dépenses effectuées au 30 juin 2024, soit 391 k€, sont en retrait de **152 k€** par rapport au budget fixé (dont 265 k€ concernant les fournitures d'entretien et petits équipement non récupérables (-43 k€), et l'électricité non récupérable pour 45 k€ (-67 k€).

- **Budget lié à la constitution de stocks immobiliers (3 854 k€)** : Nous traiterons ce point de façon globale avant d'aborder le résultat.

➤ Sous-consommation du budget du poste 61 « Services extérieurs » : - 246 k€

Ce poste est constitué des **coûts d'entretien** et des **coûts de gestion** :

En K€	Conso au 30/06/2024	Budget au 30/06/2024	Ecart conso / budget
Coûts d'entretien	652	733	-81
Coûts de gestion	1 146	1 311	-165
	1 798	2 044	-246

Les **coûts d'entretien** sont composés essentiellement des dépenses du poste d'hygiène et sécurité non récupérables, pour 313 k€ (- 40 k€), nettoyage part NR pour 20 k€ (- 30 k€).

Les **coûts de gestion** sont composés essentiellement de la maintenance non récupérable pour 233 k€ (- 139 K€), et des dépenses d'autres travaux d'entretien pour 82 k€ (- 33 k€) et l'assurance dommages-ouvrage pour 45 k€ (+27 k€).

➔ **Sous consommation de 492 k€ du poste 61521 « Dépenses de gros entretien »**

Cette variation s'explique essentiellement par la sous-consommation du pôle EDL et du pôle Patrimoine au 30 juin 2024 :

Services / Agences	Budget 2024 Voté	Budget actualisé 2024	Budget voté proratisé	Conso retraitée 30/06/2024	Ecart Conso / Budget proratisé	% de conso selon budget voté
Pôle EDL	2 500 000	2 500 000	1 250 000	1 014 251	- 235 749	41%
DT-Pôle Patrimoine	1 340 000	1 331 888	670 000	493 222	- 176 778	37%
DF-Pôle Contrats	1 364 332	1 364 332	682 166	640 479	- 41 687	47%
Pôle Charges Locatives	-	3 000	-	- 37 197	- 37 197	
CVY Vie du locataire	315 000	318 986	157 500	139 721	- 17 779	44%
HCO Vie du Locataire	255 000	255 000	127 500	112 260	- 15 240	44%
SCO Vie du Locataire	215 000	215 127	107 500	101 996	- 5 504	47%
GL-Pôle Cadre de Vie	25 000	25 000	12 500	8 998	- 3 502	36%
Gestionnaire de Résidences	20 000	20 000	10 000	6 620	- 3 380	33%
CHO Vie du locataire	300 000	300 000	150 000	165 599	15 599	55%
GL-Gestionnaire Immo et Comm	70 000	70 000	35 000	64 186	29 186	92%
TOTAL	6 404 332	6 403 332	3 202 166	2 710 135	- 492 031	42%

➔ **Sous-consommation de 659 k€ du poste 62 « Autres services extérieurs »**

Cette sous-consommation du budget s'explique par les faits suivants :

Compte 6226 « Autres Honoraires » : - 190 k€ / budget proratisé :

Le compte totalise 154 k€, contre 345 k€ selon budget proratisé.

Services / Agences	Budget 2024 Voté	Budget actualisé 2024	Budget voté proratisé	Conso retraitée 30/06/2024	A-B	
					Ecart Conso / Budget proratisé	% de conso selon budget voté
Direction Innovation	200 000	199 000	100 000	12 559	- 87 441	6%
Direction Générale	100 000	100 000	50 000	12 783	- 37 217	13%
Service Moyens Généraux	55 000	127 000	27 500	5 832	- 21 668	11%
GL-Pôle Politiques Sociales	55 000	55 000	27 500	6 433	- 21 067	12%
Pôle EDL	40 000	40 000	20 000	12 686	- 7 314	32%
GL-Gestionnaire Immo et Comm	20 000	20 000	10 000	3 474	- 6 526	17%
Direction Finances	40 000	29 700	20 000	14 388	- 5 612	36%
EH Pôle Attribution	6 000	6 000	3 000	-	- 3 000	0%
Dir. Ressources Humaines	80 000	80 000	40 000	38 796	- 1 204	48%
GL-Pôle Administratif	2 000	2 000	1 000	-	- 1 000	0%
EH Pôle Vente	9 000	9 000	4 500	3 600	- 900	40%
GL-Pôle Cadre de Vie	52 400	52 400	26 200	25 702	- 498	49%
CHO Vie du locataire	5 000	5 000	2 500	2 219	- 281	44%
SCO Vie du Locataire	5 000	5 000	2 500	2 290	- 210	46%
CVY Vie du locataire	8 000	8 000	4 000	4 295	295	54%
Agence Sérénitis	-	1 000	-	360	360	
DT-Pôle Foncier	12 000	12 000	6 000	9 002	3 002	75%
TOTAL	689 400	751 100	344 700	154 418	- 190 282	22%

La variation s'explique essentiellement par :

- la sous-consommation par la Direction Innovation et Performance, avec une consommation de 12.5 k€, contre 100 k€ selon budget proratisé (-87.5 k€) ;
- la sous-consommation de la Direction Générale, avec une consommation de 13 k€, contre un budget proratisé de 50 k€ (- 37 k€).

Compte 62281 « Honoraires diagnostic amiante » : - 136 k€ / budget proratisé.

La consommation de 373 k€ concerne essentiellement 7 210 diagnostics, en lien avec l'amiante :

DESCRIPTION DIAG	Total diag	2B AADENA	AED EXPERTISE	ADX GROUPE
DIAGNOSTIC AMIANTE AVANT TRAVAUX (DAAT)	389	336	1	52
ANALYSE META	372			372
ANALYSE META JUSQU'A 5 ANALYSES : PRIX POUR UNE ANALYSE	127	127		
ANALYSE META ENTRE 6 ET 10 ANALYSES : PRIX POUR UNE ANALYSE	727	727		
ANALYSE META AU DELA DE 10 ANALYSES : PRIX PRUNE ANALYSE	4 764	4744	20	
DAPP	61	61		
DIAG AMIANTE A1 + DIAG ELEC DANS MEME LOGEMENT	58	58		
DIAG AMIANTE A1+ ELEC +DIAG PERFORMANCE ENERGETIQUE	18	18		
DIAGNOSTIC AMIANTE A1 +DIAG ELEC + GAZ	93	93		
DIAG AMIANTE A1 + ELEC+ GAZ + PERFORMANCE ENERGETIQUE	35	35		
ANALYSE MOLP	105			105
ANALYSE MOLP JUSQU'A 5 ANALYSES : PRIX POUR UNE ANALYSE	370	370		
ANALYSE MOLP ENTRE 6 ET 10 ANALYSES : PRIX POUR UNE ANALYSE	91	91		
TOTAL	7 210	6 660	21	529

Compte 6283 « CGLLS » : budget de 1 261 K€ pour 2024.

Selon la cotisation principale d'un montant de 852 K€ réglée, ainsi que la cotisation ANCOLS pour 24 k€ et une cotisation additionnelle suivant une simulation à 292 k€, la consommation de ce compte devrait atteindre 1 168 k€, soit une baisse de 93 k€ pour l'année 2024.

Au 30 juin 2024, la diminution est de **46.5 k€**.

Cotisations envers IDELIANS (compte 62811) et le GIE numelians (compte 62812) :

- Pour IDELIANS consommation à hauteur de 350 k€ contre un budget proratisé de 400 k€ (-50 k€).
- Pour numelians, consommation à hauteur de 383 k€ contre un budget proratisé de 445 k€ (-62 k€).

➔ **Conformité des dépenses au budget pour les postes 63 « Impôts et taxes » (466 k€) et 63512 « Taxe foncière » (3 815 k€)**

Au 30 juin 2024, le poste 63 « Impôts et taxes » est en baisse de 92 k€ (dont 82 k€ concernant la taxe sur les salaires).

Les avis d'imposition reçus au 16 septembre 2024 font apparaître un montant de taxes foncières + frais de gestion de 7 630 k€, soit au 30 juin 2024 un montant proratisé de 3 815 k€, contre 3 800 k€ prévus au budget.

➔ **Sous consommation du budget des postes dédiés aux dépenses de personnel (-247 k€)**

Le budget prévu à mi-juin par poste est le suivant :

Poste	Libellé	Budget voté 2024	Budget 2024 proratisé	Consommation au 30-06-2024	Ecart (conso - budget)
641	Rémunérations du personnel (hors 6419)	8 066 704	4 033 352	3 842 710	-190 642
6481	Autres charges de personnel - Rémunérations, indemnités...	10 245	5 123	4 477	-645
Autres 64	Charges de personnel	2 749 813	1 374 907	1 319 583	-55 324
TOTAL		10 826 762	5 413 381	5 166 770	-246 611

Comptes	Libellé	Budget voté 2024	Consommation au 30-06-2024	Budget proratisé	Ecart (conso - budget)
641110000000	Salaires et traitements NR	6 023 700	2 932 454	3 011 850	-79 396
641210000000	Congés payés NR	138 500	54 840	69 250	-14 410 A
641310000000	Primes et gratifications NR	1 293 750	578 995	646 875	-67 880
641410000000	Indemnités et avantages (hors avantages en nature) NR	589 950	265 782	294 975	-29 193
641510000000	Supplément familial NR	20 804	10 639	10 402	237
TOTAL		8 066 704	3 842 710	4 033 352	-190 642

A Dont variation prov CP pour 24 k€.

➔ **Sous-consommation de 84 k€ du poste 654 « pertes sur créances irrécouvrables »**

Le budget 2024 est fixé à 750 k€ et au 30 juin, seulement 291 k€ sont passés en pertes irrécouvrables soit :

- 143 k€ sur décision du Conseil d'Administration pour un budget proratisé de 280 k€ (-136 k€) ;
- 148 k€ sur décision du tribunal (créances effacées suite procédure de surendettement), contre un budget proratisé de 95 k€ (+ 53 k€).

Pour information, au 30 septembre 2024, la consommation s'élève à 345 k€ : admissions en non-valeurs (181 k€) + Procédure de Redressement Personnel (PRP) (164 k€). Le budget 2024 devrait être suffisant.

➔ **Le Poste 66 « charges financières » est en sous-consommation.**

Le budget de ce poste prévu à 5 360 k€ pour 6 mois, présente une consommation de 5 089 k€ au 30 juin 2024. Celui-ci présente donc un reliquat de 271 k€.

Ce reliquat s'explique essentiellement par le découvert autorisé non utilisé, car celui-ci n'est pas intéressant en matière de taux. Dans le budget, un coût de 185 k€ a été calculé sur 6 mois.

Pour information, ce découvert a été utilisé début septembre 2024 suite à la baisse des taux, afin d'effectuer un placement de 10 M€ sur un produit, au jour le jour, avec un taux de 3.95 %.

Evolution taux livret A depuis 2021 :

Pour rappel, le taux du livret A est figé à 3% depuis le 1^{er} février 2023, et le sera jusqu'au 1^{er} février 2025.

	31/12/2021	01/02/2022	01/08/2022	01/02/2023	01/08/2023
Taux livret A	0,5%	1%	2%	3%	3%

➔ **Le poste 67 « charges exceptionnelles » est en sous-consommation.**

Cette variation de (- 83 k€) s'explique essentiellement par les constats suivants :

Compte 67888 « Autres y compris démolitions » : budget proratisé de 205 k€. Au 30 juin 2024, la consommation de ce compte est de 9 k€ (- 196 k€).

Compte 67182 « frais de montage et de commercialisation » : est consommé à hauteur de 12 k€, contre un budget proratisé de 22 k€ (- 10k€).

Compte 6786 « Sinistres » : la consommation s'élève à 431 k€, contre 311 k€ au budget proratisé (+ 180 k€).

La répartition des dépenses par type de sinistre est la suivante :

- dégâts des eaux : 170 k€ ;
- incendies : 165 k€ ;
- tempêtes : 79 k€ ;
- dommages ouvrages : 41 k€ ;
- véhicules : 8 k€.

Au 30 juin 2024, les produits d'assurance sont à hauteur de 88 k€. Le suivi par dossier fait apparaître un montant de produits à recevoir de 217 k€, compte tenu des dépenses engagées en 2023 et en 2024.

➔ **Poste 68 « Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions »**

Le budget 2024 prévoit 11 930 k€ de dotations pour 6 mois. Au 30 juin 2024, 11 644 k€ de consommation sont constatés.

Cette sous-consommation de 280 k€ est en lien avec les variations des consommations suivantes :

Comptes	Libellé	Conso au 30-06-2024	Budget proratisé	Variation conso/budget
68158000000	Aures provisions pour charges	74 312	300 000	-225 688
68174000000	Dotation - provision pour créances douteuses	538 070	350 000	188 070
68158600000	Provisions pour charges sur opérations immobilières PSLA	-	5 000	-5 000
68111800000	Autres immobilisations incorporelles	132 348	11 269 500	-237 908
68112400000	Immobilisations corporelles	10 899 244		
Total		11 643 974	11 924 500	-280 526

Le poste « autres provisions pour charges » est en sous-consommation de 225 k€, en raison de l'allocation retour à l'emploi qui s'élève à 74 k€, contre 250 k€ au budget proratisé.

En revanche, la hausse des créances douteuses, soit + 188 k€ (hausse des partis) a un impact de 254 k€, dépréciés à 100 %, compensée par une baisse des taux en moyenne pour les présents :

Résultat études statistiques pour situation au 31-12-2023 :

		Taux dépréciation selon loyer de référence		
Début	Fin	0 à 3 mois	3 à 6 mois	6 à 12 mois
31/12/2019	31/12/2023	6,73%	35,45%	54,49%
31/12/2020	31/12/2023	5,91%	27,75%	49,37%
Moyenne Taux (2019 & 2020)		6,32%	31,60%	51,93%

Résultat études statistiques pour situation au 30-06-2024 :

		Taux dépréciation selon loyer de référence		
Début	Fin	0 à 3 mois	3 à 6 mois	6 à 12 mois
31/12/2020	30/06/2024	6,14%	27,86%	50,57%
31/12/2021	30/06/2024	5,96%	35,43%	40,96%
Moyenne Taux (2020 & 2021)		6,05%	31,65%	45,77%

➔ **Poste 68157 « Provisions pour gros entretien » en sous-consommation**

La consommation de ce poste s'élève à 195 k€, contre 250 k€ au budget, soit **- 55 k€** :

Provision au 31/12/2023	1 256 634,00
Reprise provision devenue Sans Objet 30/06/2024	128 875,00
Reprise Consommation 30/06/2024	19 111,39
Dotation selon travaux validées 30/06/2024	195 016,67
Provision au 30-06-2024	1 303 664,28

Pour information, il est encore prévu sur 2024 pour 375 k€ de dépenses qui entrent dans le champ de la PGE.

Hypothèses retenues pour mise à jour de la provision :

- Estimation des travaux 2027 moyenne des 3 dernières années (2024-2025-2026), ce qui impacte la provision de 195 k€ à la hausse ;
- Reprise de 50 % de la provision sur les programmes sans dépenses au 30-06-2024 soit un impact de 129 k€.

Au niveau des produits

1. Poste 70 « Produits des activités » : conforme au budget (+ 95 k€)

Ce poste est constitué de 2 types de produits :

- Des **produits de location autres que le logement** ; tels que les terrasses « antennes », les loyers versés par les associations et les locaux spécifiques, la revente d'électricité..., sont en diminution de 20 % par rapport au budget. Cela s'explique principalement par le fait que des prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) ne sont pas encore réalisées.
- Des produits liés aux **ventes de stocks immobiliers** lorsque l'opération est terminée. Nous traiterons ce point de façon globale avant d'aborder le résultat.

En K€	Budget 2024	Budget 30-06-2024	Réalisé au 30-06-2024	Variation réalisé / budget proratisé
Produits - Locations diverses et prestations de services	1 481	741	688	- 53
Produits - Opérations stockées	-	-	147	147
	5 060	741	835	95

2. Poste 704 « loyers » : conforme au budget (-89 k€)

A mi-année, le produit des loyers s'élève à 29 691 k€, alors que le budget prévoyait 29 780 k€, ce qui est conforme au budget.

On peut souligner un montant de RLS au 30-06-2024 de 1 372 k€, contre 1 300 k€ selon le montant proratisé.

3. Baisse du poste 71 « Production stockée » en lien avec la baisse du poste 60

Ce poste représente les dépenses servant à constituer les stocks immobiliers détaillées au poste 60 et portées au crédit du poste 71.

Nous traiterons ce point de façon globale avant d'aborder le résultat ci-dessous.

4. Estimation du poste 72 « Production immobilisée »

Ce poste est constitué du coût des chargés d'opération réintégré dans la valeur des immeubles locatifs. Son niveau au 30 juin 2024 a été fixé par rapport au budget proratisé, soit 325 k€.

5. Le poste 74 « Subventions d'exploitation » est en légère baisse (-44 k€).

Ce poste totalise 106 k€ et concerne, pour 97 k€, des subventions pour la démolition de 30 logements situés à CHENOVE, rue Ernest Renan (ILM).

6. Poste 75 « Autre produits de gestion courante »

Les produits s'élèvent à 425 k€, contre 372 k€ prévu au budget proratisé (+ 53 k€).

Dans ce poste, sont enregistrées essentiellement les subventions obtenues dans le cadre des CEE (contrat d'économie d'énergie).

Au 30 juin 2024, il a été pris en compte 394 k€ en produits à recevoir, concernant l'opération située à DIJON Îlot Ile de France (CEE auprès d'EDF à prévoir en septembre pour 789 k€).

7. Poste 76 « Produits financiers » : en hausse par rapport au budget avec un montant de 1 186 k€ (+ 100 k€).

Le budget 2024 prévoit des produits à hauteur de 2 171 k€.

1 186 k€ ont été obtenus, soit une augmentation de 100 k€ en lien avec les taux intéressants signés dans plus de 10 CAT, avec des durées différentes pour avoir des liquidités régulièrement.

De plus, Orvitis a souscrit un compte rémunéré au jour le jour, à un taux de 3.95 % auprès de la banque LCL, soit 193 k€ pour les 6 premiers mois de l'année.

8. Forte baisse du poste 77 « Produits exceptionnels » : - 733 k€

Ce poste prévoyait 4 045 k€ au budget pour 6 mois. On constate que 3 313 k€ de produits sont enregistrés, soit :

- **Dégrèvement de TFPB** ajusté en fonction des retours probables de l'administration fiscale d'ici la fin de l'année, proratisé, soit 1 300 k€, contre 2 200 k€ inscrit au budget proratisé (-900 k€).
- **Indemnités d'assurances** : 305 k€, contre 250 k€ selon budget proratisé (+ 55 k€). Variation en lien avec la hausse des sinistres surtout sur le 1^{er} trimestre 2024 (319 k€ dépensés).
- **Dédits et pénalités sur achats et ventes** : 48 k€, contre 30 k€ (+18 k€).
- **Produits exceptionnels divers** pour 98 k€ qui correspond à l'apurement des factures non parvenues (délai dépassé pour facturer ou écart entre factures et commandes provisionnées).

9. Poste 775 « Cessions des éléments d'actif » quasi conforme au budget (- 84 k€).

L'objectif est d'obtenir 1 050 k€ pour 6 mois. Au 30 juin 2024, 16 ventes ont été réalisées pour un montant de 966 k€.

10. Poste 78 « Reprise sur amortissements et provisions »

Les produits constatés sont en baisse de 181k€ :

Comptes	Réalisation au 30-06-2024	Budget proratisé 2024	Variation réalisation / budget
781740000000 Reprise provision créances douteuses	291 124	375 000	-83 876
781580000000 Autres provisions pour charges	227 422	325 000	-97 578
Total	518 546	700 000	-181 454

11. Poste 78157 « Provisions pour gros entretien »

Ce compte s'élève à 148 k€, contre 300 k€ par rapport au budget proratisé (- 152k€), soit :

- reprise de provision devenue sans objet proratisé pour 129 k€ ;
- reprise de provision selon consommation pour 19 k€.

12. Poste 79 « Transfert de charges » conforme au budget

Le budget proratisé est de 101 k€.

Au 30 juin 2024, 102 k€ de produits sont constatés et concernent essentiellement les frais d'actes et de contentieux pour 82 k€ (+7 k€).

13. Opérations relatives aux stocks immobiliers

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

Comptablement les opérations relatives aux stocks immobiliers concernent les postes 60 « Achats », 70 « Produits des activités », 71 « Production immobilisée » et 74 « Subventions d'exploitation ».

Pour une meilleure compréhension, il est proposé de sortir d'une analyse classique par poste et de faire une analyse fonctionnelle, centrée sur ces activités.

Il convient de rappeler quelques règles :

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

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

Les événements de l'exercice :

Concernant la commercialisation, en 2024, il est constaté la levée d'option d'un PSLA, soit un chiffre d'affaires de 147 k€.

En K€	Budget 2024	Budget 30-06-2024	Réalisé au 30-06-2024	Variation réalisé / budget proratisé
Produits - Opérations stockées	-	-	147	147

Au 30 juin 2024, 6 lots ont été vendus par Orvitis (opérations de lotissement) pour un montant total de 535 k€. Ces produits ont été neutralisés en produits constatés d'avance à 100 %, car ces opérations ne sont pas terminées.

Programme	Opération	Nb de lots vendus	CA au 30-06-2024
1327	ARC SUR TILLE	1	93 729
1362	FLEUREY SUR OUCHE	2	111 426
1311	CLENAY	3	330 177
Total général		6	535 332

Les ventes cumulées (PSLA et lots) représentent 32 % du budget annuel inscrit pour 1.8 M€. La conjoncture actuelle (hausse des taux, augmentation du coût de la vie) a un impact significatif sur les ventes. Le budget ne devrait pas être atteint d'ici la fin de l'année 2024.

Concernant les dépenses : 1 073 k€ au 30-06 contre 1 927 k€ selon le budget proratisé (- 854 k€).

Ces dépenses concernent essentiellement les opérations de :

- MIREBEAU SUR BEZE - lotissement (tranche 2) : 392 k€ ;
- ARC-SUR-TILLE - 16 PSLA : 265 k€ (dont 62 k€ de foncier) ;
- VAROIS-ET-CHAIGNOT - ZAC : 253 k€.

Les principaux décalages dans les programmes concernent les opérations situées à :

- MONTAGNY-LES-BEAUNE – lotissement (-393 k€) ;
- VAROIS-ET-CHAIGNOT - ZAC (-358 k€),
- MIREBEAU-SUR-BEZE - tranche 1 lotissement (- 294 k€).

En K€	Budget 2024	Budget 30-06-2024	Réalisé au 30-06-2024	Variation réalisé / budget proratisé
Dépenses sur opérations stockées	3 854	1 927	1 073	- 854

Ce qui impacte le résultat comptable :

Les opérations terminées au 30 juin 2024 ont un impact positif sur le résultat comptable de 12 k€.

Opérations terminées au 30/06/2024				
Libellé des opérations	Année de commercialisation	Somme des dépenses	Somme des recettes	Résultat
CORGOLOIN - 1 PSLA	2019	134 946,43 €	147 489,50 €	12 543,08 €
Totaux		134 946,43 €	147 489,50 €	12 543,08 €

Conséquence sur le résultat et la Capacité d'Autofinancement

Le résultat a été fixé à 639 007 €, et la CAF à 19 208 007 €.

Au regard de la situation au 30 juin 2024, il peut être attendu un résultat et une CAF supérieurs aux prévisions budgétaires.

Conséquences sur le fonds de roulement

Sur le tableau de financement, au 30 juin 2024, on constate, concernant **les emplois**, que :

Au niveau des emplois :

17.4 millions d'€ d'investissements pour un budget annuel de 39.3 millions.

Le remboursement des prêts s'élève à 7.2 M€, contre 6.4 M€ au 30 juin 2024 (dont 1.4M€ de remboursement anticipé).

Au niveau des ressources :

Réalisation des prêts à hauteur de 17.8 millions d'euros sur un budget annuel de 33.5 M€. Le montant prévu pour la fin de l'année 2024 est de 23.5 M€.

Notifications de subvention pour un montant de 1 M€, contre 5.7 M€ au budget annuel.

Au 30 juin 2024, il est constaté un apport sur fonds de roulement de 5 497 k€, à comparer au 3 263 k€ selon le budget proratisé (+ 2 234 k€).

Le Conseil d'administration,

- Vu le Décret 2008-648 du 1^{er} juillet 2008, précisé par l'arrêté du 19 décembre 2008
- Vu l'article L 421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article R 423-6 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'instruction budgétaire et comptable M31

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité, de prendre acte de la situation financière d'Orvitis au 30 juin 2024.

BUDGET SYNTHETIQUE

Désignation de l'office : Orviltis

Situation : 30-06-2024

COMPTE DE RESULTAT

PREVISIONS

	CHARGES		Ecart		PRODUITS			
	Budget 30-06-2024	Réalisé 30-06-2024	Ecart	Ecart	Réalisé 30-06-2024	Budget 30-06-2024		
60 (sauf 603) Achats (hors 609)	2 469 822	1 443 304	-1 026 518	94 522	835 038	740 517	70 (sauf 703, 704)	Produits des activités
603 Variation des stocks (annulation SI)	0	0	0	0	0	0		
61 (sauf 61521) Services extérieurs (hors 619)	2 044 201	1 798 253	-245 948	-88 881	29 691 395	29 780 276	704	Loyers
61521 Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers	3 202 166	2 710 100	-492 066	0	0	0		
62 Autres services extérieurs (hors 629)	3 330 853	2 671 807	-659 045	-989 196	937 850	1 927 046	71	Production stockée (constatation SF)
63 (sauf 63512) Impôts, taxes, assimilés (hors 6319, 6339, 6359)	514 250	503 751	-10 499	0	325 000	325 000	72	Production immobilisée
63512 Taxes foncières	3 800 650	3 815 148	14 498	0	0	0		
641 Rémunérations du personnel (hors 6419)	4 033 352	3 842 710	-190 642	-43 961	106 039	150 000	74	Subventions d'exploitation
6451 Autres charges de personnel - Rémunér. indemnités	5 123	4 477	-645	0	0	0		
Autres 64 Charges de personnel	1 374 907	1 319 583	-55 324	0	0	0		
65 (sauf 654) Autres charges de gestion courante	0	0	0	52 730	425 230	372 500	75	Autres produits de gestion courante
654 Pertes sur créances irrécouvrables	375 000	291 124	-83 876	0	0	0		
66 Charges financières	5 359 700	5 088 749	-270 951	-100 020	1 185 770	1 065 750	76	Produits financiers
67 (sauf 675) Charges exceptionnelles	647 850	564 845	-83 005	-732 685	3 312 815	4 045 500	77 (sauf 775)	Produits exceptionnels
675 VNC des éléments sortis de l'actif immobilisé	723 000	723 000	0	-84 300	965 700	1 050 000	775	Produits des cessions d'éléments d'actif
68 (sauf 68157) Dotations aux amortis., aux dépréc. et aux provis.	11 924 500	11 643 974	-280 526	-151 454	515 545	700 000	78 (sauf 78157)	Reprises sur amortis., aux dépréc. et provisions
68157 Provisions pour gros entretien	250 000	195 017	-54 983	-152 014	147 985	300 000	78157	Provisions pour gros entretien
69 Participation des salariés - Impôts sur les bénéf.	0	0	0	656	101 781	101 125	79	Transferts de charges
Total des charges non récupérables	40 055 373	36 615 850	-3 439 522	-2 024 562	38 563 151	40 577 713	Total des produits hors récupération de charges	
Charges récup	12 177 895	12 177 895	0	-599 441	11 376 617	11 975 058	703	Récupération des charges locales
TOTAL DES CHARGES	52 233 267	48 793 745	-3 439 522	-2 623 003	49 929 768	52 552 771	TOTAL DES PRODUITS	
RESULTAT PREVISIONNEL (EXCEDENT)	319 504	1 136 023	816 519	0	0	0	RESULTAT PREVISIONNEL (DEFICIT)	
TOTAL EQUILIBRE DU COMPTE DE RESULTAT	52 552 771	49 929 768	-2 623 003	-2 623 003	49 929 768	52 552 771	TOTAL EQUILIBRE DU COMPTE DE RESULTAT	

Tableau de passage du résultat prévisionnel à la CAF (non soumis au vote du CA)

RESULTAT PREVISIONNEL (EXCEDENT)	319 504	1 136 023	816 519	0	965 700	1 050 000	RESULTAT PREVISIONNEL (DEFICIT)
+ Valeur comptable des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés	723 000	723 000	0	-84 300	965 700	1 050 000	- Produits des cessions d'éléments d'actif
+ Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	12 174 500	11 838 991	-335 509	-333 467	666 533	1 000 000	- Reprises sur amortissements, aux dépréciations et provisions
TOTAL (I)	13 217 004	13 698 014	-335 509	-489 767	3 132 233	3 613 000	TOTAL (II)
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	9 604 004	10 565 781	961 778	0	0	0	INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT

TABLEAU DE FINANCEMENT

INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT PREVISIONNELLE			961 778	10 565 781	9 604 004	CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT PREVISIONNELLE
Acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé :						Cessions ou réductions d'éléments de l'actif immobilisé :
Immobilisations incorporelles	150 000	0	-150 000	-84 300	965 700	1 050 000
Immobilisations corporelles	19 405 614	17 376 444	-2 029 169	0	0	775 Cessions d'éléments d'actif
Immobilisations financières	112 500	0	-112 500	0	0	27 Autres immobilisations financières (sauf 271, 272 et 276B)
Réduction de capitaux propres	0	86 340	86 340	-1 772 127	1 093 147	2 865 274
Dépôts et cautionnement	250 000	199 359	-50 641	48 419	305 919	257 500
Intérêts compensateurs courus	0	0	0	0	0	0
Charges à répartir sur plusieurs exercices	0	0	0	0	0	0
Primes de remboursement des obligations	0	0	0	0	0	0
SOUS-TOTAL - EMPLOIS	26 268 875	24 866 548	-1 402 327	203 791	30 753 712	30 550 012
Stocks immobilier à financer	1 927 046	1 072 796	-854 249	-226 179	682 821	909 000
Remboursement des dettes finançant des stocks immobiliers (2)	0	0	0	0	0	0
TOTAL EMPLOIS	28 195 921	25 939 345	-2 256 576	-22 478	31 436 534	31 459 012
APPORT AU FONDS DE ROULEMENT	3 263 091	5 497 183	2 234 092	0	0	0
dont variation de FR liée au financement de stock immobilier :	0	0	0	-628 070	389 975	1 018 945
TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT	31 459 012	31 436 534	-22 478	-22 478	31 436 534	31 459 012

FONDS DE ROULEMENT

Fonds de roulement estimé au 1er janvier N	88 090 922	76 468 673
Variation du fonds de roulement	-27 344 373	5 497 189
Fonds de roulement prévisionnel au 31 décembre N	60 746 549	81 965 861

- (1) Inscrire uniquement les charges non récupérables (jusqu'à la ligne "Total des charges non récupérables").
 (2) Emprunts affectés au financement de stocks immobiliers - code 4 de l'état récapitulatif des emprunts - Fiche 3 de l'annexe 7.

2.2 Débat des orientations budgétaires 2025

Conjoncture

Au niveau national, le secteur de l'immobilier traverse une période difficile, qui s'explique par :

- la baisse du nombre de demandes de permis de construire,
- l'effondrement de l'offre de logements en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement), qui devrait constituer normalement 60% de la production de logements locatifs sociaux,
- les difficultés d'accès au crédit pour les ménages,
- la baisse de la production de logements sociaux (80 000 produits contre 125 000 attendus).

La chaîne du logement subit une évolution défavorable, en raison de :

- la suppression de l'Aide Personnalisée au Logement (APL) accession,
- la réduction du prêt à taux 0,
- les exigences réglementaires croissantes (réglementation thermique 2025, la Loi Climat et Résilience définissant un objectif de zéro artificialisation nette...),
- la hausse du coût des matériaux.

Malgré le maintien de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS), les offices doivent répondre aux exigences du calendrier des réhabilitations (éradication des étiquettes énergétiques E, F et G d'ici 2034), de décarbonation de leur parc, et produire suffisamment pour faire face à la demande de logements (de 12 000 à 13 000 demandes en 2024 dans la métropole dijonnaise).

Concernant Orvitis

Malgré ces difficultés, Orvitis doit poursuivre son action et répondre aux enjeux du vieillissement, de l'évolution des besoins des demandeurs de logement (étudiants, accédants, jeunes actifs, familles, salariés...), la recherche de produits correspondant aux mutations sociales et répondre aux besoins des territoires.

De 2014 à ce jour, des besoins d'investissements toujours plus importants, mais des conditions de financement très différentes.

Les fonds nécessaires pour la réhabilitation, conjugués à la baisse drastique des subventions pour la construction neuve, font considérablement augmenter le besoin de fonds propres.

	2014				2024			
	Investissements (enM€)	%age de subventions	%age de FP nécessaires	FP utilisés	Investissements (enM€)	%age de subventions	%age de FP nécessaires	FP utilisés
Remplacement de composants	1	0%	100%	1	3		100%	3
Réhabilitations	6	20%	70%	4	15	30%	60%	9
Constructions neuves	27	26%	10%	3	15	7%	30%	5
TOTAL	35			8	33			16

Inversement, la production de fonds propres par l'exploitation a régressé :

Autofinancement net HLM	2014	2023
En M€	9,8	7,3
En %age des loyers	18,18	10,80

L'objectif recherché dans l'élaboration du Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) doit être de pérenniser la capacité d'Orvitis à investir.

Continuer sur le même rythme provoquerait l'impasse financière. Cependant, la réhabilitation du patrimoine doit se poursuivre sur le rythme actuel.

Pour y parvenir, la production neuve est réduite de moitié par rapport aux 10 dernières années, ce qui permet de préserver les fonds propres et la capacité d'endettement nécessaires aux programmes de réhabilitations, dont le montant a doublé depuis 2022. Celui-ci est en effet passé de 8 à 15 millions par an en moyenne.

Les opérations nouvelles sont structurellement déficitaires, et mobilisent un niveau de fonds propres conséquent (40% sur les dernières opérations). Le rythme des investissements doit être contrôlé de manière à permettre un désendettement.

Des solutions innovantes, prises en partenariat avec les entreprises et avec les locataires, doivent être mises en œuvre.

Les actions patrimoniales : la déclinaison du Plan Stratégique de Patrimoine

Le Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) d'Orvitis est en cours de finalisation. Il évolue et intègre désormais le « Plan Simplifié de Stratégie Énergétique et Décarbonation » (PSSSED), dont l'objectif est de suivre :

- la trajectoire de résorption des passoires énergétiques,
- la trajectoire de décarbonation des vecteurs énergétiques du parc Hlm,
- la stratégie d'adaptation du parc aux fortes chaleurs.

Le PSSSED émane de l'engagement signé lors du dernier congrès Hlm entre le Mouvement Hlm et le Ministère du Logement, afin d'accélérer la rénovation énergétique et la décarbonation du parc social.

Cela permettra à Orvitis de mettre à jour la liste des opérations, des réhabilitations sur le patrimoine existant, des démolitions, des cessions et quantifier sa capacité de production de nouveaux logements.

En 2025, Orvitis poursuit la réalisation des actions lancées sur les exercices précédents en mettant l'accent sur les réhabilitations et les mutations d'énergie.

A. Les réhabilitations

Le budget alloué au patrimoine s'élève à 14,2 millions d'€ pour l'année 2025.

L'année 2024 a permis de lancer ce projet qui s'achèvera à la fin de l'année.

Le rythme soutenu des réhabilitations depuis de nombreuses années permet à l'Office d'envisager la résorption des passoires thermiques avec sérénité.

En 2024, les travaux d'éco-rénovation ont concerné 407 logements.

● **Les mutations d'énergie**

La réduction de l'empreinte carbone est également recherchée, en supprimant les dispositifs de chauffage polluants, tels que les chauffages au fuel, en basculant vers une énergie plus propre (PAC, bois, réseau de chaleur).

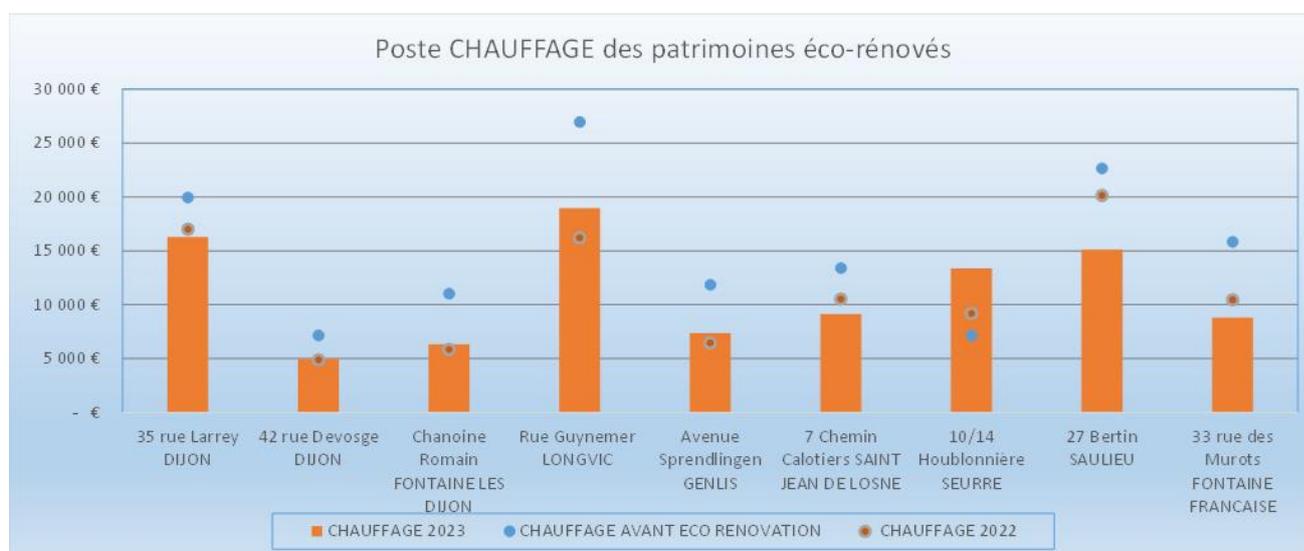
Ainsi, en 2025, Orvitis poursuivra son programme de mutation d'énergie priorisant le remplacement des chaudières au fioul, jugées trop polluantes.

Fin 2024, il reste sur le parc 41 logements collectifs et 71 logements individuels concernés.

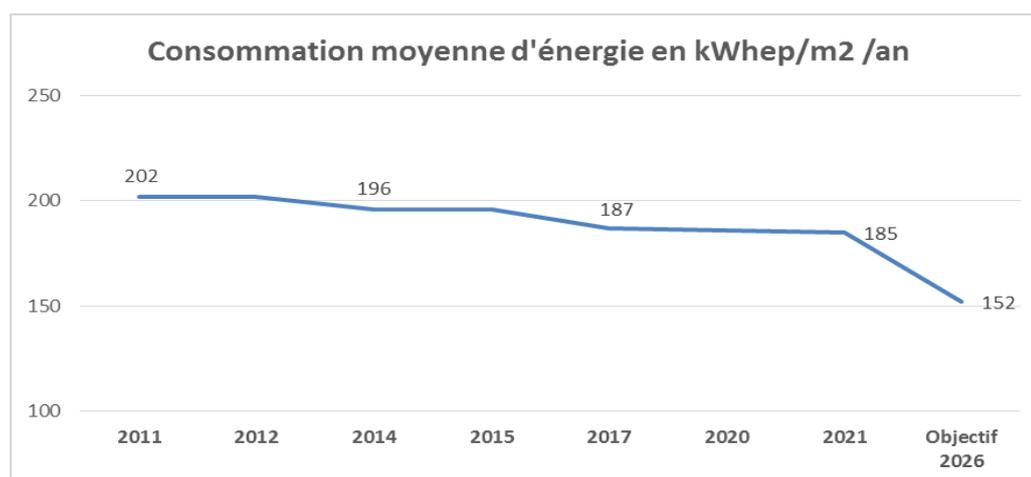
Les travaux budgétés en 2025 permettront la réalisation de 5 nouvelles opérations de mutation énergétique représentant 35 logements dans les communes de LACANCHE, LAIGNES, VITTEAUX, SAULIEU et SOMBERNON. Ces logements sont actuellement chauffés au fioul. L'engagement d'éradication des logements chauffés au fioul sera atteint en 2026.

En 2024, Orvitis a lancé des études de faisabilité portant sur la création de quatre chaufferies biomasse dans les communes d'AUXONNE, CHATILLON-SUR-SEINE, VENAREY-LES LAUMES et SEMUR-EN-AUXOIS. Les résultats, attendus pour la fin du premier trimestre 2025, permettront de décliner les opérations à engager en lien avec les collectivités locales.

Depuis 10 ans, les nombreuses réhabilitations permettent de maîtriser les dépenses d'énergie. Les impacts sont positifs pour l'environnement, et contribuent à préserver le pouvoir d'achat des locataires, tel que le tableau ci-après le démontre :



Les travaux d'éco-rénovations impactent significativement les consommations d'énergie sur l'ensemble du parc d'Orvitis, avec un gain global constaté de 18% depuis 2011.



● Les établissements spécifiques

Le budget alloué en 2025 sera de :

- 603 000 € pour les foyers,
- 733 000 € pour les gendarmeries.

● Les travaux d'accessibilité

Orvitis s'engage à travers sa politique de réhabilitation à garantir l'accessibilité de 60% des immeubles et l'adaptation de 200 logements par an aux personnes en perte d'autonomie, au travers d'actions telles que la rénovation et la modernisation des ascenseurs.

Il s'agit, par exemple, de la création de dessertes à tous les étages et la création de rampes d'accès aux halls d'immeubles.

Ainsi, en 2025, Orvitis alloue un budget de 445 000 € à la création de rampes, afin de rendre accessibles les logements des rez-de-chaussée de 13 résidences.

Un budget de 210 k€ sera consacré à la rénovation de 10 halls d'immeubles, comprenant le remplacement des portes de halls et du système d'interphonie.

L'accessibilité sera améliorée par la création d'ascenseurs sur plusieurs résidences :

- 2 rue des Clématites à CHENOVE,
- 37 rue Gambetta à CHENOVE,
- 5 rue du 11 novembre 1918 à SEMUR-EN-AUXOIS,
- 9,11 et 13 avenue de Ciney à SEMUR-EN-AUXOIS, dans un immeuble abritant des colocations,
- 2 rue du Maréchal Leclerc, à CHEVIGNY-SAINT-SAUVEUR, avec 3 ascenseurs supplémentaires.

Le tableau suivant (en K€) détaille les financements en fonction de la nature des travaux :

Nature de travaux	BUDGET 2025 (en k€)	Fonds propres	Emprunts	Subventions	CEE
Accessibilité	1 755	1 164	437	139	14
Autres Remplacement de composants	4 057	3 899	-	30	128
Foyers	603	507	-	88	8
Gendarmeries	733	732	-	-	1
Locaux spécifiques	283	140	-	143	-
NPNRU	2 000	-	1 586	384	30
programme éco rénovation	3 040	542	1 579	707	211
TV et Videosurveillance	40	40	-	-	-
TOTAL	12 511	7 025	3 602	1 492	392
<i>En pourcentage</i>	<i>100%</i>	<i>56</i>	<i>29</i>	<i>12</i>	<i>3</i>

De surcroît, il est possible d'obtenir un dégrèvement de taxe foncière sur les opérations liées aux travaux d'accessibilité (pour environ 50% du montant des opérations effectuées sur l'année précédente) et sur les opérations liées aux économies d'énergies (pour environ 15% du montant des travaux éligibles effectués sur l'exercice précédent).

Pour l'ensemble des opérations présentées ci-dessus, le montant de dégrèvement à venir est estimé à 2,3 M d'€.

157 Livraisons de logements réhabilités sur 2024, dont principalement :

- Livraison prévue sur le 4^{ème} trimestre de l'opération d'éco-rénovation de 44 logements situés 3 et 5 rue de Gémeaux à GEVREY-CHAMBERTIN,
- Livraison prévue sur le 4^{ème} trimestre de l'opération d'éco-rénovation de 34 logements situés 14 à 30 rue Ernest Renan à CHENOVE,
- Livraison prévue sur le 4^{ème} trimestre de l'opération d'éco-rénovation de 25 logements situés 3 rue des Glycines à IS-SUR-TILLE,
- Livraison de l'opération d'éco-rénovation de 24 logements (Sérénitis) situés 2 à 8 rue de Franche-Comté à PONTAILLER-SUR-SAONE,
- Livraison de l'opération d'éco-rénovation de 20 logements (Sérénitis) situés 3 rue des Noisetiers à BEAUNE,
- Livraison prévue sur le 4^{ème} trimestre de l'opération d'éco-rénovation de 16 logements situés rue des Remparts des Ursulines à AUXONNE.

Descriptif des principales actions sur 2025 :

- Livraison de l'opération d'éco-rénovation de 42 logements situés rue des Remparts des Ursulines à AUXONNE,
- Livraison de l'opération d'éco-rénovation de 106 logements situés rue de la Vanoise à GENLIS,
- Livraison de l'opération d'éco-rénovation de 56 logements situés 14 à 30 rue Ernest Renan à CHENOVE, soit un total de 204 logements réhabilités livrés.
- Engagement de l'opération d'éco-rénovation des logements situés sur la frange Est du tramway à CHENOVE, dans le cadre du NPNRU (Tamaris, Clématites et Gambetta), soit 246 logements,
- Poursuite de l'opération d'éco-rénovation de 60 logements situés 1, 3 et 5 rue du 11 Novembre 1918 à Semur-en-Auxois,
- Engagement de l'opération d'éco-rénovation de 88 logements situés 3 à 11 rue Augustin Mouchot à Semur-en-Auxois,
- Engagement des travaux d'éco-rénovation de 48 logements situés 2 rue Maréchal Leclerc à CHEVIGNY-SAINT-SAUVEUR,
- Engagement des travaux d'éco-rénovation de 32 logements situés rue du Petit Versailles à CHATILLON-SUR-SEINE,
- Engagement des travaux d'éco-rénovation de 12 logements situés 6 et 8 rue Franche-Comté à PONTAILLER-SUR-SAONE,
- Engagement des travaux d'éco-rénovation de 20 logements situés 4 Espace Marcel Boilin à ROUVRAY,
- Engagement des études de restructuration d'un bâtiment en une résidence pour jeunes actifs avenue de Ciney à SEMUR-EN-AUXOIS.

B. La production neuve

Le tableau suivant reprend le nombre de logements familiaux sociaux (LLS) livrés par an, et les prévisions pour 2025 :

Année	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Nombre de logements livrés	176	392	82	245	85	140	45	24	155	125

La production de logements neufs est donc moins importante ces dernières années, tendance qui se confirmera en 2025.

Les logements livrés sont de plus petite typologie (80% de T2 et de T3), afin de s'adapter aux compositions familiales.

Les résidences sont implantées dans des quartiers proches de services, et proposent un nombre plus limité de logements, en moyenne 20 unités, au bénéfice de la qualité de vie.

En 2024, 155 LLS ont été livrés et mis en service par les opérations suivantes :

Acquisition en VEFA de 20 logements Sérénitis auprès de la SCCV « Fleurey 25 26 »	19 rue de l'Ancienne Muraille	FLEUREY-SUR-OUCHÉ
Construction de 2 pavillons jumelés LLS	2, allée des Eglantiers	FONTAINE-LES-DIJON
Acquisition en VEFA de 12 LLS - U7U8 auprès d'European Homes	rue de Genlis	ARC-SUR-TILLE
Acquisition en VEFA de 39 LLS à la SCCV "La Grande Fin"	8 rue de la Grande Fin	FONTAINE-LES-DIJON
Construction de 15 logements pour intermédiation locative	42 route de Chorey	BEAUNE
Acquisition en VEFA de 67 LLS auprès de Voisin Immobilier, dont 25 logements Sérénitis	10 - 12 Rue de Colmar	DIJON

Pour 2025, le budget qui sera présenté en décembre, prévoit la mise en service de 125 nouveaux logements neufs familiaux, ainsi que la poursuite des opérations en cours et le lancement de nouveaux projets.

En 2025, les mises en service sont projetées par les opérations suivantes :

Acquisition en VEFA de 7 logements	rue des Messageries	MARCILLY-SUR-TILLE
Acquisition en VEFA de l'ULS de 20 logements	8 rue des Mazières	FONTAINE-LES-DIJON
Aménagement de 2 logements	Rue du Château	SAINT-JEAN-DE-LOSNE
Acquisition de 24 logements PLS auprès de SEGER	64 avenue Victor Hugo	DIJON
Acquisition en VEFA de 6 logements LLS	65 bis bd de Troyes	TALANT
Acquisition en VEFA de 9 logements LLS auprès de la SSCV « Fauconnet 33 »	33 rue Général Fauconnet	DIJON
Acquisition amélioration avec 23 logements Sérénitis, 25 logements LOCIZY et 1 plateau de bureaux	boulevard de la Trémouille	DIJON
Acquisition en VEFA de 9 logements LLS auprès d'EDIFIPIERRE	42 rue de Bourgogne	FONTAINE-LES-DIJON

En 2026, 77 logements LLS pourraient être livrés :

20 LLS Sérénitis - acquisition en VEFA auprès de GENEOM	rue Tisserand	MARSANNAY-LA-COTE
20 logements Sérénitis construits sous maîtrise d'ouvrage d'Orvitis	rue du Nordet	NOIRON-SOUS-GEVREY
15 logements pour vente NP et gestion ULS construits sous MO Orvitis	12 rue du Faubourg Saint-Martin	FONTAINE-LES-DIJON
4 logements - Acquisition en VEFA auprès de Carrés de l'Habitat	La Louvière	CLENAY
6 pavillons LLS construits sous maîtrise d'ouvrage d'Orvitis	1 à 11 rue du Champ Passerat	SEMUR-EN-AUXOIS
2 pavillons individuels LLS construits sous maîtrise d'ouvrage d'Orvitis	Hameau de Gigny	BEAUNE

C. Les démolitions

Les déconstructions sont essentielles à l'adaptation du patrimoine.

En 2024, les 34 logements d'un immeuble situé au 20 et 22 rue de la Charme à CHATILLON-SUR-SEINE ont été déconstruits pour retendre l'offre et construire ainsi 7 pavillons individuels, qui seront livrés en 2026.

En 2025, 26 logements seront déconstruits :

- 20 logements dans un immeuble situé rue des Fourneaux à SAULIEU,
 - 6 pavillons accolés à BEAUNE, rue des Prévoles, ce qui constituera la première phase de la requalification de l'ensemble du quartier (opération de déconstruction de 60 logements au profit de 48 logements locatifs, ainsi que 20 logements en accession à la propriété).
- Dans un second temps, 48 logements seront démolis pour laisser place à un nouvel ensemble de 30 logements. Enfin, la troisième phase consistera en la construction d'un dernier immeuble de 15 logements et la viabilisation d'un nouveau cheminement reliant la rue du Faubourg à la rue des Levées, pour améliorer l'accessibilité du quartier.

Le quartier des Ares-Cautains, au nord de BEAUNE, construit à la fin des années 1960, sera également réaménagé. 52 logements seront déconstruits.

Nombre de logements démolis depuis l'origine	avant 2025	2025	Total
Zone ANRU	332		332
Hors zone ANRU	681	26	707
TOTAL	1 013	26	1 039

Pour les années suivantes, il est envisagé un rythme prévisionnel de 30 déconstructions de logements par an.

Le financement des démolitions à venir s'effectuera de la manière suivante :

- dans le cadre de l'ANRU, les projets seront aidés à hauteur de 80%.
- Hors cadre de l'ANRU, dans les zones détendues, le Fonds National des Aides à la Pierre (FNAP) apporte son soutien aux démolitions à hauteur de 4 100 € maximum par logement, cette subvention ne devant pas représenter plus de 35% du coût des travaux. Les financements d'Action Logement, au travers du Plan d'Investissement Volontaire, prennent fin. En revanche, le fonds friches versés par l'Etat pourra financer certains projets de démolition qui comportent une reconstruction sur site. Le montant de l'aide pourrait être équivalent au montant total ou partiel du déficit de l'opération, si le projet est retenu.

De plus, le Conseil Départemental de la Côte-d'Or soutient Orvitis dans les opérations de démolition de bâtiments, dont la réhabilitation dans des secteurs où la demande de logements sociaux est faible et s'avérerait trop onéreuse, à hauteur de 2 000 € par logement.

D. Les cessions

L'enjeu de ces cessions est triple :

- permettre le renouvellement du parc ;
- faire accéder à la propriété les locataires qui en manifestent le souhait (parcours résidentiel) ;
- apporter des fonds nécessaires à l'accomplissement du Plan Stratégique de Patrimoine.

Les actions liées aux ventes créent des besoins spécifiques (remise en ordre des logements, frais commerciaux, copropriété, ...) que le budget doit prévoir.

Depuis de nombreuses années, Orvitis pratique la vente de pavillons vacants, ainsi que des pavillons au profit des locataires occupants, conformément au plan de vente approuvé par le Conseil d'administration. La vente de logements dans les immeubles collectifs a également été initiée.

En 2019, le service dédié à la vente est réorganisé, permettant de remonter progressivement les objectifs à 2.5 millions d'€ par an, soit environ 30 cessions.

Historique des ventes de logements depuis 2020 :

Données en K€	2020		2021		2022		2023		2024*	
	Nb	CA								
Logements individuels	30	2 574	23	2 453	20	1 834	15	1 482	9	899
Logements collectifs	0	0	0	0	5	622	11	1 190	4	480
Total des ventes	30	2 574	23	2 453	25	2 467	26	2 588	13	1 379

* Ventes au 30-09-2024 : 1 379 k€

Estimation au 31-12-2024 à 1 762 k€ avec 17 ventes

Au vu de la conjoncture, l'objectif de vente pour 2025 est de 20 logements.

Les activités complémentaires

A. L'ensemble des activités : traitement juridique et financier

Depuis plusieurs années, Orvitis a développé des activités connexes et complémentaires à son rôle de bailleur social. Ces activités ont un traitement juridique et fiscal, qui leur est propre.

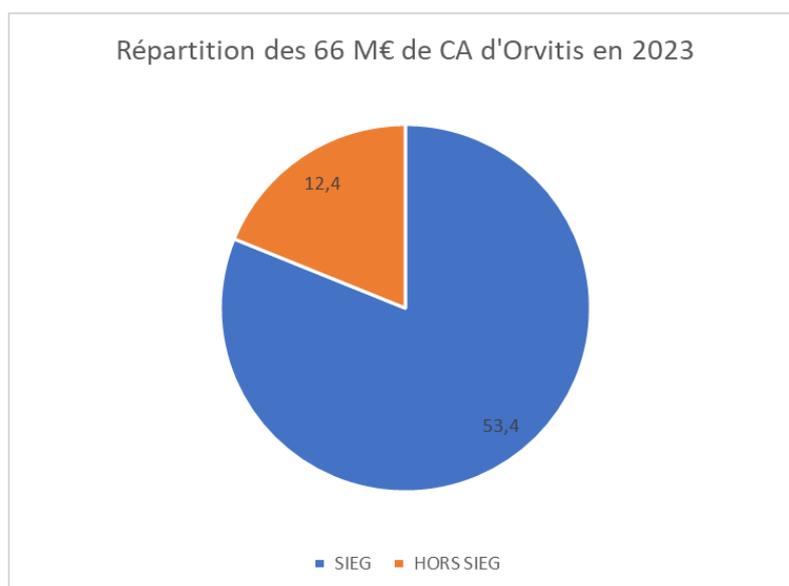
En effet, depuis le 1^{er} janvier 2021, la distinction doit être faite entre les activités participant au service d'intérêt économique général (dit SIEG) de celui provenant des autres activités.

Il s'agit d'une obligation qui découle des traités européens, afin de garantir les règles de la libre-concurrence. Un état peut apporter des aides à une activité de service d'intérêt économique général, à la condition de ne pas effectuer de surcompensation.

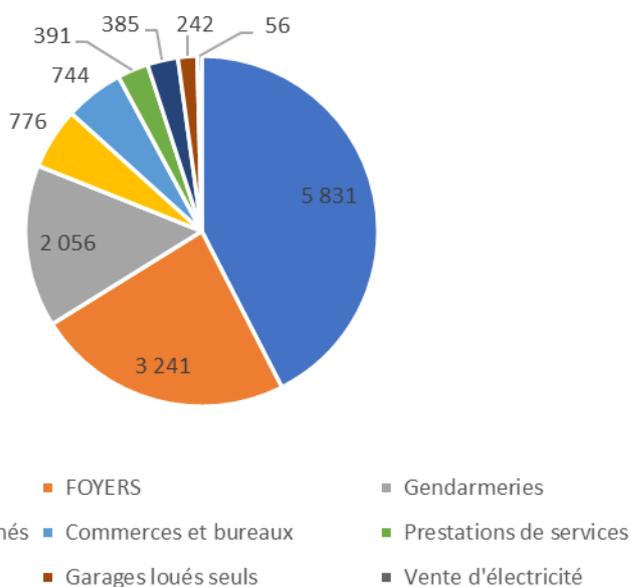
Concrètement pour Orvitis, les activités sont classifiées ainsi :

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

Ces activités représentent presque 20% du chiffre d'affaires d'Orvitis, comme en 2023.



CA 2023 en k€ des activités autres que logements sociaux



B. Les activités d'investissement immobilier

1. Logements foyers

Premier propriétaire d'EHPAD du département, Orvitis met à disposition 25 établissements gérés par 9 gestionnaires.

Les investissements pour les prochaines années sont importants dans ce secteur : 10 M€ pour la réhabilitation et 35 M€ pour les constructions neuves.

Fin 2024, le Foyer d'Accueil Médicalisé situé à FONTAINE-FRANÇAISE et les travaux de réhabilitation de l'EHPAD situé à SELONGEY, ont été livrés.

Les travaux de rénovation et d'extension du foyer de Genlis démarreront en 2025, pour passer de 77 à 86 lits.

Deux projets se concrétiseront en partenariat avec l'association les Primevères de Beaune : l'extension et la requalification des salles communes de la résidence autonomie de Beaune, et l'engagement des études de la résidence autonomie de SAINT-APOLLINAIRE, d'une capacité de 70 places.

2. Gendarmeries

Orvitis est propriétaire de 16 gendarmeries dans le département de la Côte-d'Or.

En 2025, la gendarmerie de NUITS-SAINT-GEORGES sera livrée, et les travaux pour celle de MEURSAULT débiteront.

Des travaux de rénovation seront entrepris sur les sites de PONTAILLER-SUR-SAONE, MIREBEAU-SUR-BEZE et ARC-SUR-TILLE.

3. Logements non-conventionnés

Orvitis est propriétaire de 150 logements non conventionnés environ.

4. Les opérations d'accession

Orvitis propose à l'accession des logements abordables. Les opérations sont souvent mixtes et permettent la production de logements destinés à la location et des logements destinés à la vente. L'accession peut s'effectuer soit par le biais du dispositif du PSLA (Prêt Social Location Accession), soit de manière classique.

Ces produits sont commercialisés sous la marque Odifis, qui est devenue Im-Ô.

● La production de logements en location-accession et en accession abordable

a. La production de PSLA

Dans le but de diversifier l'offre de parcours résidentiel aux locataires et afin de répondre aux sollicitations conjointes des collectivités territoriales et des clients, Orvitis procède à la commercialisation de logements en PSLA (Prêt Social Location Accession).

En 2024, 16 logements situés rue de Genlis à ARC-SUR-TILLE ont été livrés.

Le tableau suivant détaille le solde des opérations en cours de commercialisation :

PROGRAMME	Nbre de lots	Début commercialisation	Fin de commercialisation	VOLUME STOCK RESTANT A COMMERCIALISER (nombre de lots - Réservation - location - vente)	VALEUR STOCK RESTANT A COMMERCIALISER (nombre de lots - Réservation - location - vente) en k€
CORGOLOIN(Individuel)	4	janvier-19	mars-23	0	0
DIJON(Collectif)	4	novembre-21		1	217K€
ARC SUR TILLE(Collectif)	16	septembre-21	août-24	0	0
TALANT (Collectif)	4	février-24		3	604K€
BEAUNE-GIGNY (Individuel)	8	mars-24		6	1 410K€
TOTAL	36			10	2 231 K€

En 2025, il est prévu de livrer 4 logements à DIJON, rue du Général Fauconnet, dans un programme de 35 logements portés par la SCCV " Fauconnet 33" dans laquelle Orvitis est partenaire.

b. L'accession abordable

Orvitis propose également des logements abordables à l'accession. Ces opérations sont souvent mixtes et permettent la production de logements destinés à la location et des logements destinés à la vente.

Le tableau suivant fait état du stock restant à commercialiser :

PROGRAMME	Nbre de lots	Début commercialisation	VOLUME STOCK RESTANT A COMMERCIALISER (nombre de lots - Réservation - location - vente)	VALEUR STOCK RESTANT A COMMERCIALISER (nombre de lots - Réservation - location - vente)
DAIX(Individuel)	4	janv.-23	3	937 K€
BEAUNE -GIGNY(Individuel)	8	oct.-23	6	1 590 K€
MONTAGNY-LES-BEAUNE (indivision Le Meix Poupon)	2	févr.-24	2	580 K€
TOTAL	14		11	3 107 K€

En 2024, 10 logements en accession abordable, situés à FLEUREY-SUR-OUICHE, 19 rue de l'ancienne Muraille, ont été mis sur le marché. Ils sont commercialisés par la SCIC BFC Promotion Habitat.

En 2025, le logement continuera à faire face à une récession avec la mise à l'arrêt de programmes immobiliers portés par la promotion privée. Cependant, 22 logements en accession abordable et les 4 PSLA situés à DIJON, rue du Général Fauconnet, seront livrés.

Sous réserve de commercialisation d'ici fin 2024, Orvitis pourrait engager sous maîtrise d'ouvrage interne de 4 pavillons individuels en accession abordable, à DAIX, 44 route de Dijon.

En 2026, pourraient être livrés sous réserve de commercialisation :

PERRIGNY-LES-DIJON	7 rue des Chanterelles	36 logements en accession à la propriété - SCCV "PERRIGNY 5"
MONTAGNY-LES-BEAUNE	rue de la Volotte	2 logements en accession abordable construits sous MO Orvitis
BEAUNE	hameau de Gigny	8 pavillons en accession abordable construits sous MO Orvitis

Les SCCV en cours ayant encore des logements terminés à commercialiser sont :

SCCV	NBRE DE LOTS	VOLUME STOCK RESTANT A COMMERCIALISER (nombre de lots - Réservation - location - vente)	VALEUR STOCK RESTANT A COMMERCIALISER (nombre de lots - Réservation - location - vente) en k€
FONTAINE-LES-DIJON Grande Fin (Les terrasses de Comblanchien)	39	1	153
TOTAL	39	1	153

5. Aménagement

Depuis une quinzaine d'années, Orvitis a développé des opérations d'aménagement, avec un double objectif :

- produire des résultats réinvestis dans le logement locatif social ;
- procurer du foncier pour construire des logements.

Les opérations d'aménagement garantissent la maîtrise du foncier, permettant ainsi de répondre aux attentes des communes et de futurs acquéreurs de lots à bâtir ou de logements en accession.

Les lots peuvent être soit vendus en lots libres, soit utilisés pour la construction de logements sociaux, ou encore pour la livraison de logements en PSLA.

En moyenne, 3 millions d'€ sont nécessaires pour cette activité financée à hauteur de 70 % environ, par les ventes déjà réalisées, le portage se faisant sur fonds propres en l'attente des ventes futures.

Historique de l'activité de ventes de terrains à aménager :

En K€	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024*
Nombre de lots vendus	14	37	44	26	17	18	6
Chiffre d'affaires HT	920	3 274	4 944	4 059	1 220	1 529	547

Données au 30-09-2024.

On estime à 900 k€ au 31-12-2024.

En 2024, la viabilisation de la tranche 2 du lotissement situé route de Dijon à MIREBEAU-SUR-BEZE a été poursuivie, ainsi que la tranche 7 de VAROIS-ET-CHAIGNOT.

Fin 2024, il reste 80 lots à commercialiser, ce qui représente un chiffre d'affaires de 3.5 M€.

PROGRAMME	Nombre de lots	Début commercialisation	Nombre de lots restant à commercialiser
LAIGNES	2	Octobre 2017	2
SEMUR-EN-AUXOIS	21	Janvier 2021	8
FLEUREY-SUR-OUCHÉ 2	2	Octobre 2022	0
CLENAY	17	Novembre 2022	9
NEUILLY-CRIMOLOIS	1	Février 2023	0
ARC-SUR-TILLE	29	Avril 2023	21
MIREBEAU-SUR-BEZE	40	Février 2024	40
TOTAL	112		80

En 2025, les travaux de viabilisation des opérations suivantes sont inscrits au budget :

Viabilisation de 4 lots individuels dans la tranche 9 de l'AFUA Les Charmes du Petit Bois	4, 5, 6 impasse de la Paulée 29 rue de l'Alambic	PERRIGNY-LES-DIJON
Viabilisation de de 3 lots collectifs au travers de la tranche n°7 de la ZAC (Plaine des Sports)	allée Victor Hugo	VAROIS-ET-CHAIGNOT
Viabilisation d'un lotissement de 7 lots individuels	rue Emile Zola	MONTBARD

La viabilisation du lotissement Le Pré Vert de 40 lots, dont 39 individuels rue de la Grande Corvée à MONTAGNY-LES-BEAUNE pour l'instant suspendu pourrait être engagé sous réserve de la reprise des ventes de lots nus.

En 2026, la seconde tranche de 23 lots libres du lotissement de SEMUR-EN-AUXOIS et la 1^{ère} tranche de 15 lots d'un lotissement à SAINTE-MARIE-SUR-OUCHÉ pourraient s'engager sous réserve d'une maîtrise foncière pour le dernier.

6. Location de commerces et de bureaux

Afin de permettre l'implantation de services au profit des résidents, Orvitis propose à la location plus de 120 commerces et bureaux au sein de ses immeubles.

7. La vente d'électricité

3 bâtiments sont dotés d'équipements de production électrique, dont la vente est réalisée à EDF.

8. Les locations d'emplacements pour les antennes-relais

Cette activité concerne 39 sites gérés par 8 gestionnaires pour 4 opérateurs de téléphonie.

C. Les activités de services

1. Les prestations de services

Orvitis réalise des missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage, principalement à travers les SCCV dans lesquelles l'Office est associé, mais également auprès des collectivités.

Du fait de la conjoncture, il y aura peu de facturation en 2025 de ces produits, très liés à l'avancement des opérations en SCCV.

2. Les services intra-groupes

Orvitis fournit à la Société de coordination IDELIANS et au GIE numélians des prestations de service en matières juridique et comptable, pour environ 80k€.

3. Les services aux résidents

Orvitis a développé une stratégie globale de prise en compte du vieillissement, à travers sa politique d'adaptation ou encore avec la marque Sérénitis dédiée aux séniors.

L'approche déployée à travers Sérénitis s'adapte aux attentes et besoins des locataires, en déployant une offre de services individuels (à la carte, à coût social) et collectifs (dans le cadre du Club Sérénitis).

Les résidences Sérénitis sont au nombre de 18, et représentent plus de 300 logements.

Elles permettent, grâce à leurs aménagements spécifiques et aux services apportés par le personnel dédié, de garantir le maintien à domicile des séniors.

En outre, dans le cadre de la coopération inter-bailleurs de la SAC IDELIANS, Orvitis s'apprête également à déployer LOCIZY, une marque dédiée aux jeunes de moins de 30 ans, dans l'objectif d'accompagner l'entrée dans un premier logement de jeunes actifs, ou dans le cadre de leurs études, de jeunes apprentis et étudiants.

4. La gestion locative pour le compte de tiers

Les communes de LA ROCHE-EN-BRENIL et BELLENEUVE ont confié à Orvitis la gestion de certains logements.

5. Les activités de syndic

Impliqué dans plus de 60 copropriétés, Orvitis exerce l'activité de syndic dans 6 d'entre-elles, 1 AFUL et 1 ASL.

La recherche d'amélioration sur les postes de gestion

Concernant la gestion, l'objectif est d'obtenir les meilleurs ratios, tout en modernisant le fonctionnement de l'Office et en améliorant le confort des locataires.

A. PRODUITS LOCATIFS

1. Les loyers 2025

L'important programme de réhabilitation présenté est nécessaire pour atteindre les objectifs fixés en matière de performance énergétique, et réduire la hausse du coût de chauffage.

Le financement de ce programme nécessite l'évolution du poste « loyers ».

Depuis 2017¹, la loi pose le principe d'une évolution des loyers pratiqués corrélée à l'évolution de l'indice de référence des loyers du 2^{ème} trimestre de l'année N-1.

Pour mémoire, ces dernières années, les loyers ont évolué de la manière suivante :

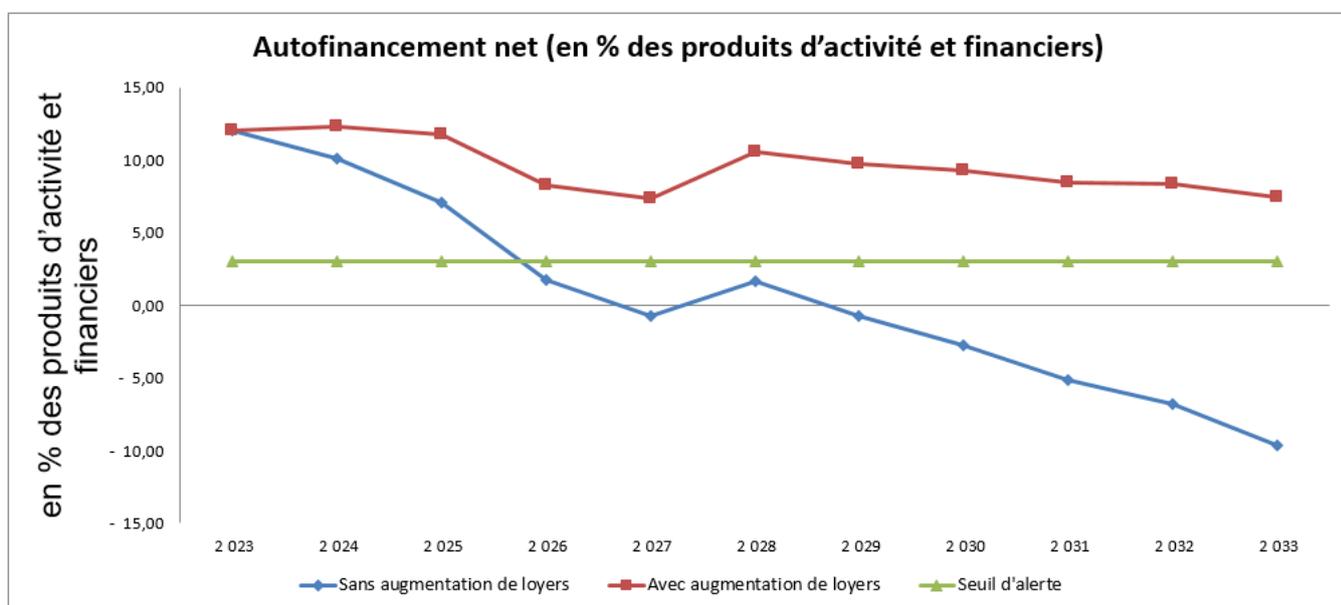
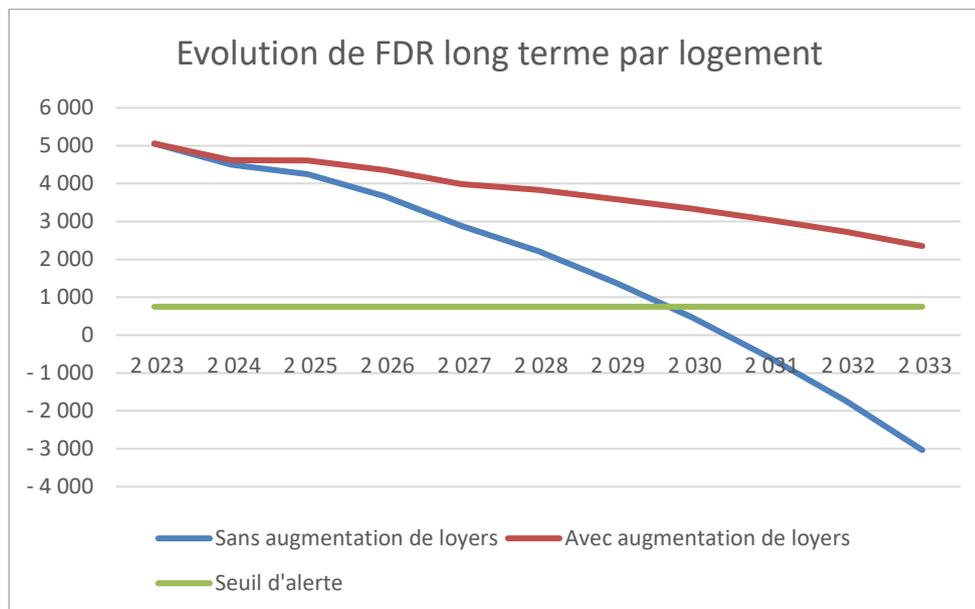
Année	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Taux d'augmentation	0%	1,25%	1,53%	0,66%	0,42%	3,5%	3,5%	3,26%

L'indice du second trimestre 2024 est de 3,26%

Corrélativement, les aides au logement (APL) seront revalorisées de 3,26% au 1^{er} octobre 2024.

Les scénarii suivants comparent les conséquences de l'application du PSP qui est proposé, sur le fonds de roulement par logement et sur l'autofinancement en pourcentage des loyers, dans le cas où Orvitis appliquerait le gel des loyers, ou dans le cas où les loyers seraient augmentés de 3,26% en 2025.

¹ La loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté a pérennisé le dispositif de plafonnement des loyers pratiqués, en le posant dans le Code de la construction et de l'habitation (art. L. 353-9-3 et L. 442-1 du CCH)



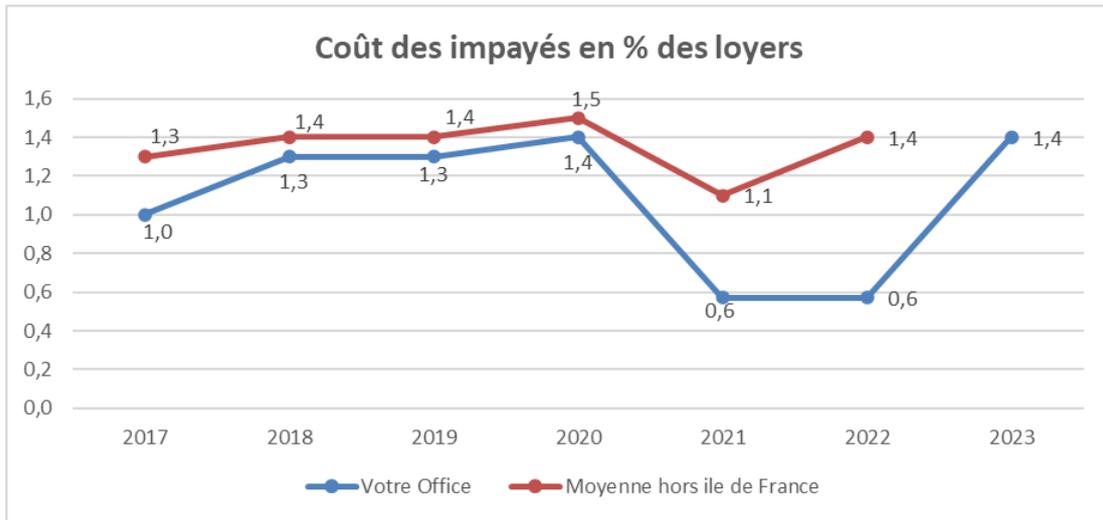
La comparaison des 2 scénarii montre que l'absence d'augmentation de loyer menace dès 2027 la situation financière de l'office, le privant de ses capacités d'intervention.

2. La RLS

Le dispositif de réduction de loyer de solidarité (RLS) est en place depuis 2018, le prélèvement s'élèvera à 2,7 millions d'€ pour 2024, et devrait être proche de 2,8 millions d'€ en 2025.

3. Les risques locatifs : impayés et vacance

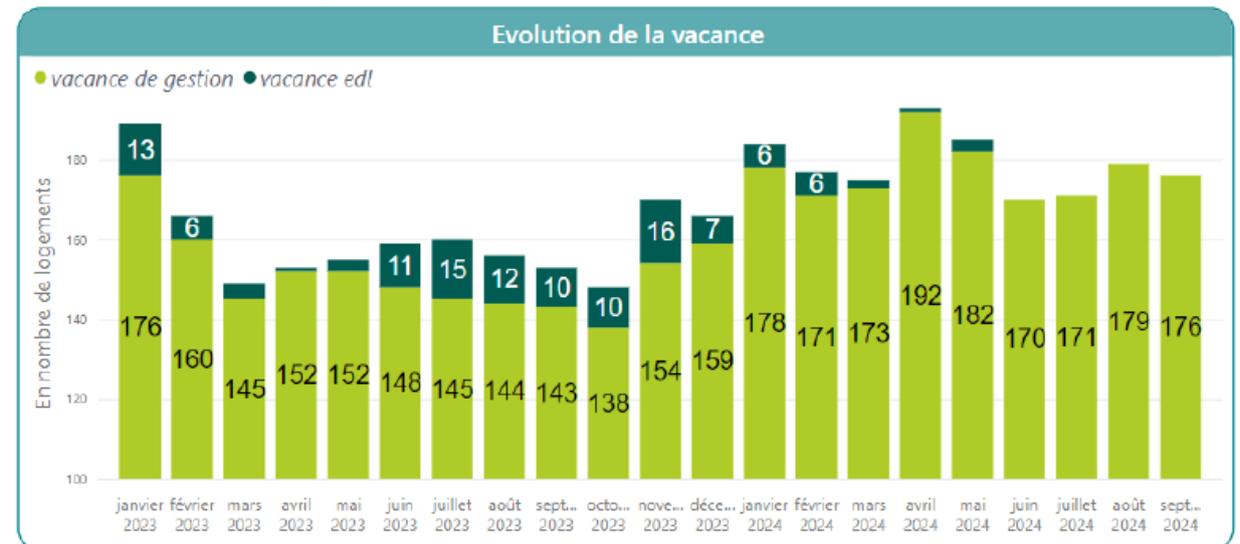
Ces 2 postes se sont dégradés en 2024 par rapport à 2023, ils restent meilleurs que les moyennes nationales mais s'en rapprochent.



Source: DIS 2022

Sur 12 mois glissants, la vacance a évolué à la hausse.

Durée de la vacance de plus de trois mois

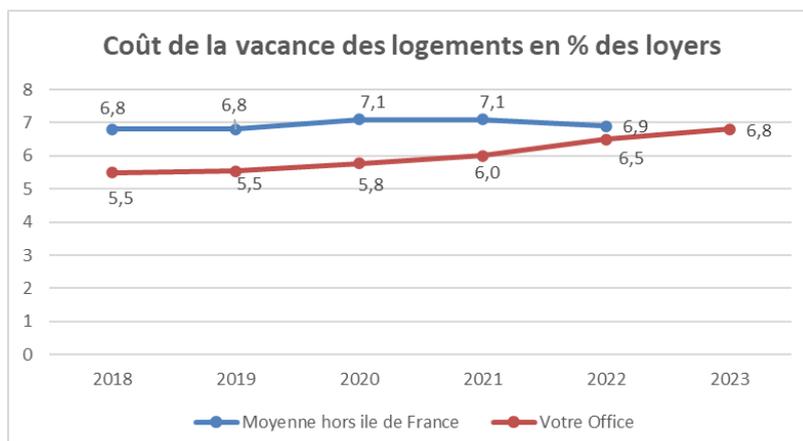


Données au 30 septembre 2024

Vacance EDL = vacance pour travaux de remise en location suite à un départ

Vacance de gestion = vacance pour recherche de prospect ou en cours d'attribution

En 2025, l'objectif est de ramener la vacance au niveau de 2023.



Source: DIS 2022

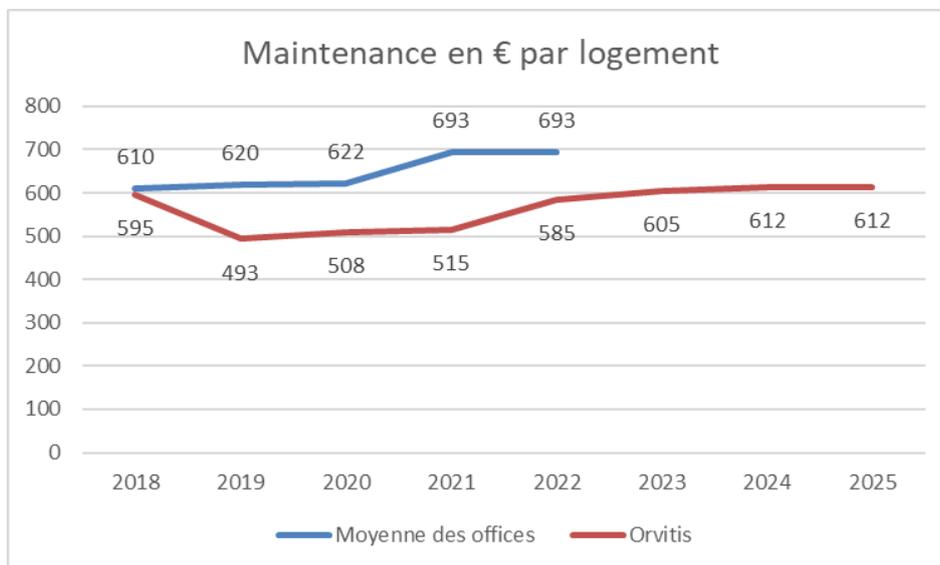
B. CHARGES

1. L'entretien et la maintenance

Ce budget d'exploitation consacré à l'entretien des communs et à la remise en l'état des logements sert à répondre à l'exigence de qualité et de confort exprimée par les locataires, et à engager des actions de fidélisation.

Depuis 2022, il se rapproche des moyennes nationales.

En 2025, l'objectif est de maintenir le niveau atteint en 2024.



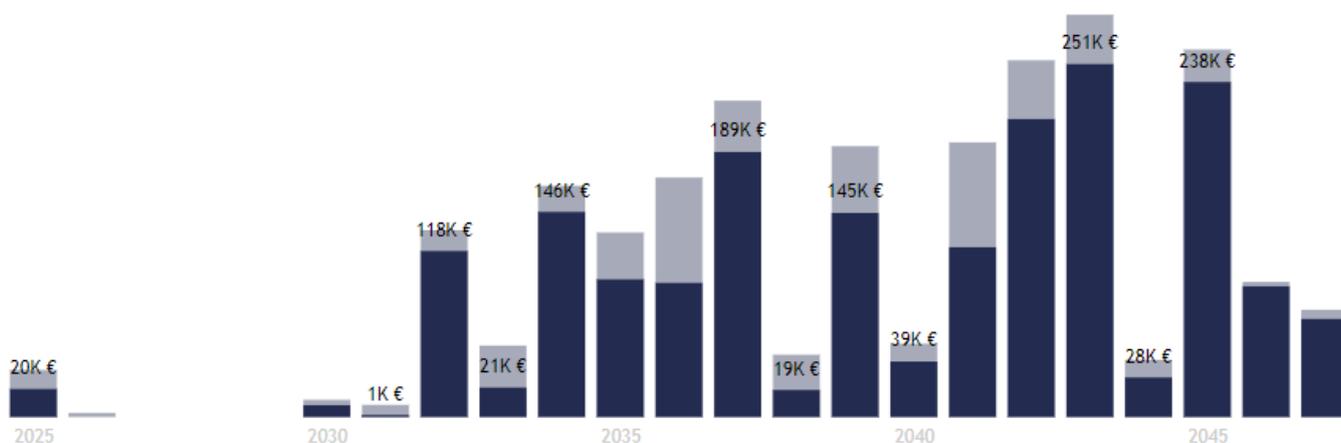
2. La taxe foncière

Orvitis bénéficie sur ce poste de plusieurs types d'exonération.

Exonération portant sur les constructions neuves: les derniers bâtiments construits avec une exonération de 15 ans commencent à être soumis depuis 2021 à la taxe foncière ; les premiers bâtiments ayant bénéficié d'une période d'exonération de 25 ans, commenceront à être taxés en 2025. Les impacts financiers se feront sentir réellement à partir de 2032.

Montant de TF par année de retour à l'impôt

Période : 10 an:



Aujourd'hui, cette exonération concerne 2 406 logements et garages ; elle est évaluée à 2,5 millions d'€.

Exonération pour les logements situés en QPV (Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville) : Cette exonération porte sur 510 k€ pour 1 800 logements situés dans les communes de CHENOVE, DIJON et TALANT. Elle est accordée en contrepartie d'actions renforcées sur ces périmètres.

En 2024, Orvitis a supporté 7,6 millions d'€ de taxes foncières. L'enveloppe 2025 s'élèvera à 7,9 millions d'€ environ.

3. Les cotisations CGLLS

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Prévisions 2024	Budget 2025
CGLLS (en K€)	867	1 786	1 034	993	1 006	1 073	1 168	1 392

En 2019, la RLS n'a pas atteint les objectifs de collecte prévus par l'Etat, et la différence a été récupérée via la cotisation CGLLS, ce qui explique sa brusque augmentation en 2019.

En 2020, les cotisations ont retrouvé un niveau qu'elles ont conservé depuis. L'accroissement provient essentiellement de la base de loyer.

4. Les frais de personnel

Ce poste, très maîtrisé depuis 2018, doit évoluer pour permettre de répondre aux besoins.

Année	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Prévisionnel 2024	Budget 2025
Poste personnel (k€)	10 184	9 880	9 907	9 861	10 248	11 585	10 820	11 200

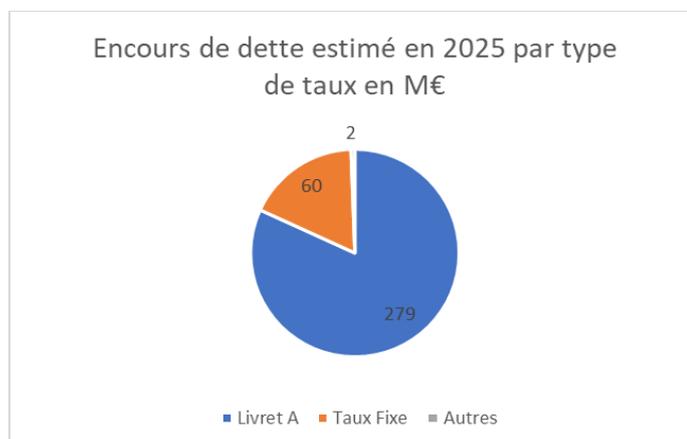
En 2023, le montant du poste passe de 10 248 k€ à 10 700 k€, auquel il faut ajouter 885 k€ pour constituer une provision pour congés payés. Celle-ci représente l'ensemble des congés dus à la suite du changement de méthode d'acquisition des jours de congés. Le montant total de ce poste atteint donc 11 585 k€.

Les années suivantes, seule la variation de cette provision impactera le compte de résultat, en fonction des prises de congés et du montant des salaires.

En 2024, il est estimé que ce poste augmentera de 3,5 %, hors impact de la provision pour congés payés, et s'élèvera à environ 10 820 k€. La variation sera identique en 2025.

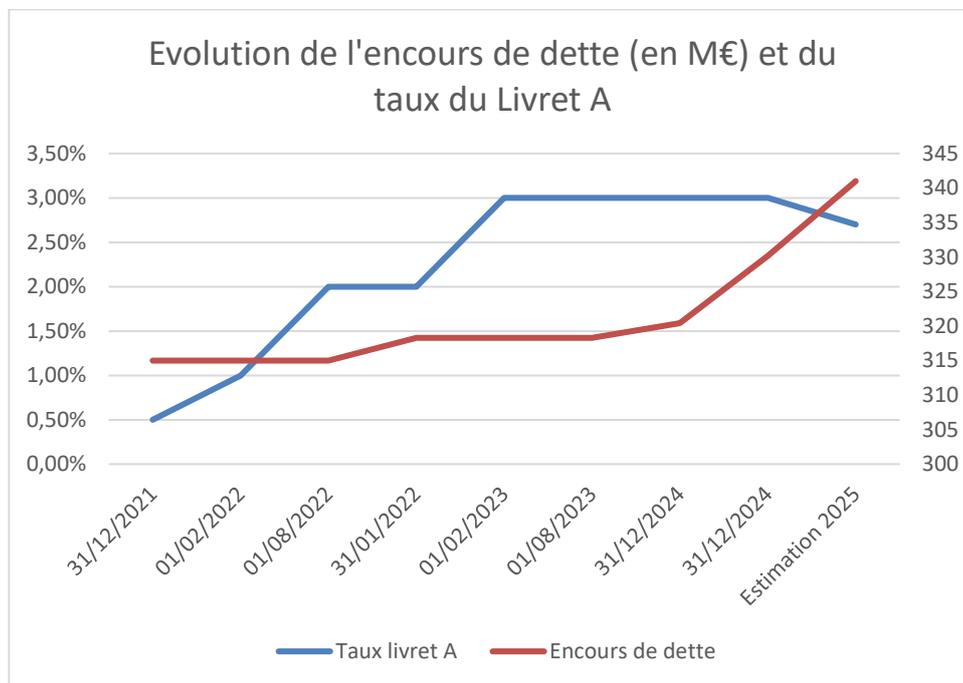
5. Les charges financières

Sur une dette estimée au 31 décembre 2025 à 341 M€, 279 sont exposés aux variations du Livret A.

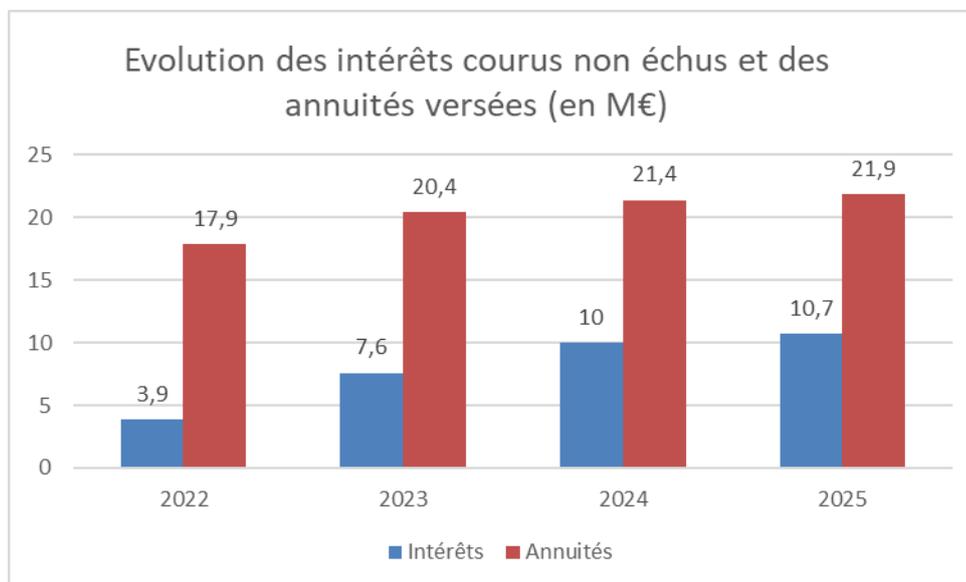


L'augmentation du taux du Livret A, ces 3 dernières années, a donc une incidence majeure sur les charges financières de l'office. Le taux est bloqué à 3 % jusqu'au 1^{er} février 2025.

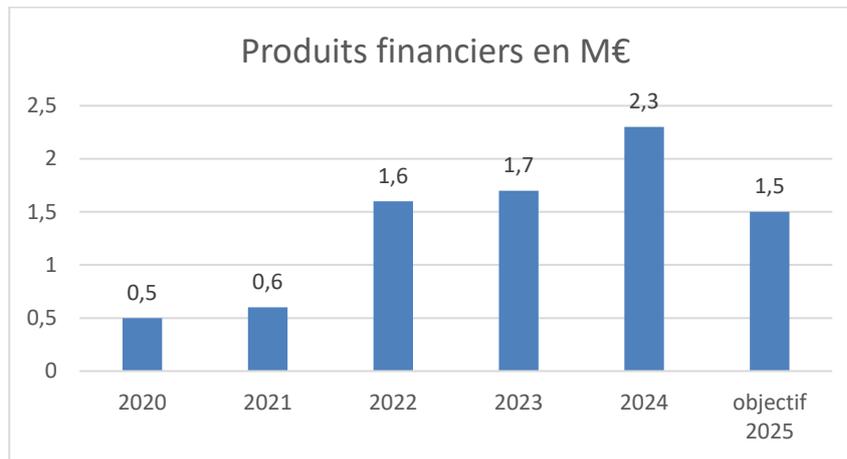
L'effet combiné de la hausse des taux et de l'encours font monter les intérêts à 10 millions en 2024. Le niveau des intérêts se stabilise en 2025. Le taux du Livret A devrait baisser, autour de 2.7 % à partir du 1^{er} février 2025.



Les caractéristiques des prêts contractés auprès de la Banque des Territoires permettent de préserver la trésorerie.



La remontée des taux a permis d'obtenir des produits financiers, mais l'augmentation de ce poste est freinée par les besoins de trésorerie liés au programme d'investissement.



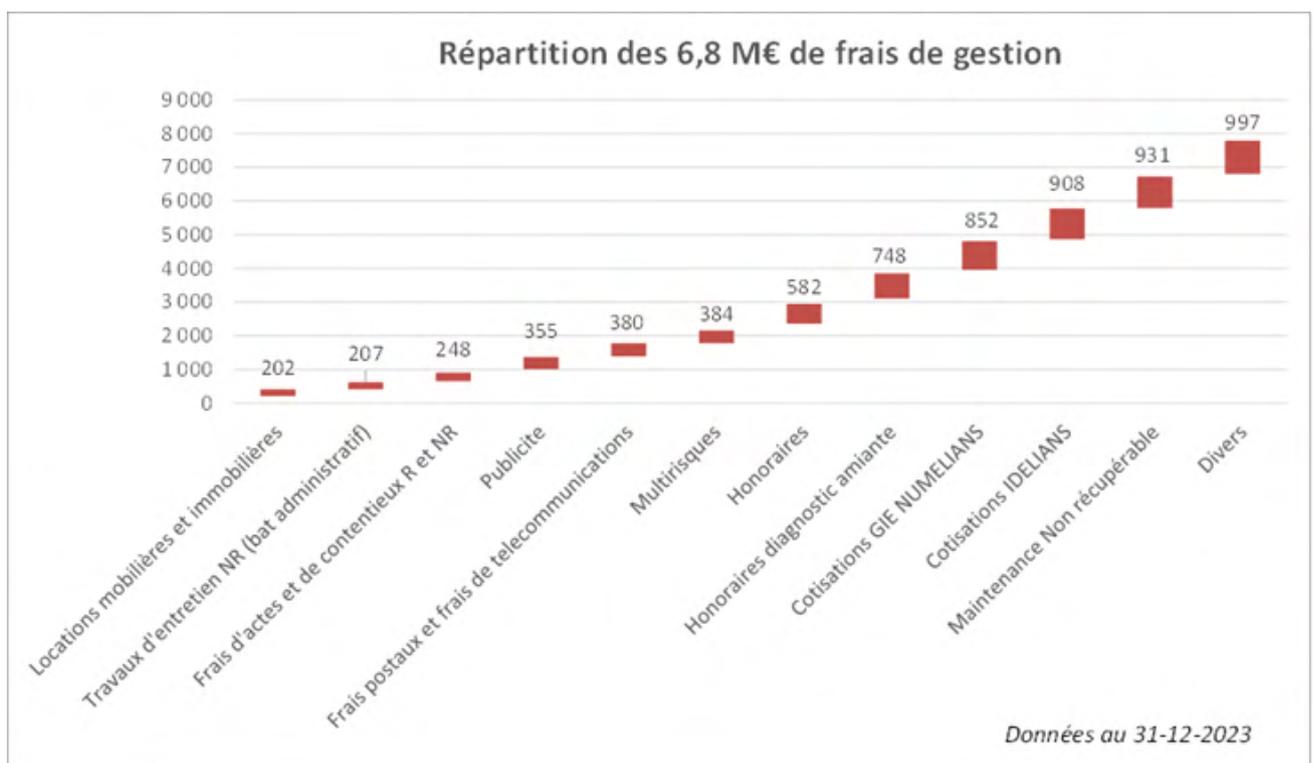
6. Les frais de gestion

Ils sont constitués de l'ensemble des dépenses nécessaires au travail des équipes et à la sécurité de l'office.

Ces coûts de fonctionnement sont nécessaires à l'effort de modernisation, qui aura pour vecteur principal en 2025 d'adapter l'organisation à la segmentation de la population et des territoires, mais également en poursuivant les actions suivantes :

- la digitalisation des flux ;
- la diversification de l'offre ;
- l'amélioration de la qualité de service ;
- le maintien des actions en matière de fidélisation ;
- la poursuite des actions partenariales en matière de médiation sociale ;
- l'amélioration des conditions de travail ;
- la mise en œuvre du plan de sobriété énergétique ;
- lancement d'une feuille de route RSE, avec l'ambition de mener une centaine d'actions, dont une trentaine dès 2025.

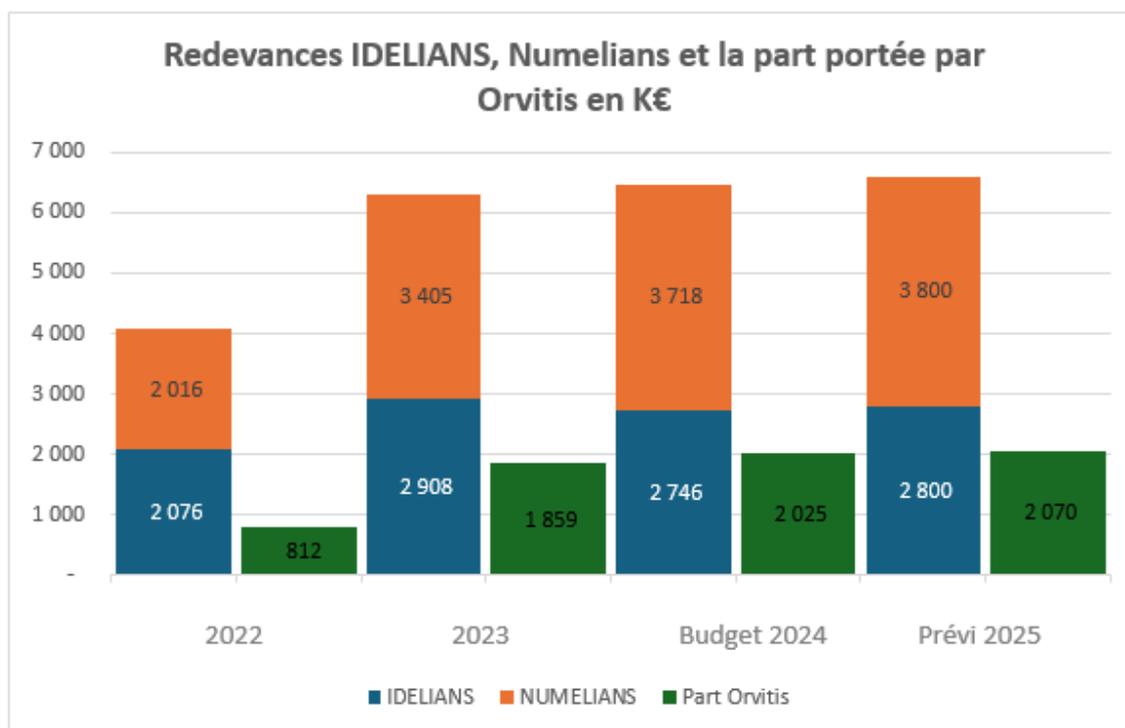
En 2023, la masse des frais de gestion représentait 6,8 millions d'€, répartis ainsi :



Les cotisations versées à la SAC IDELIANS et au GIE numelians en représente un quart.
Fruits de la collaboration de 5 OPH, Domanys, Grand Dole Habitat, Hamaris, Orvitis et Chaumont Habitat depuis le 1^{er} janvier 2023, IDELIANS et numelians organisent la mutualisation de certains services supports :

- l'informatique, portée par numelians ;
- le Centre de Relation Client, le contrôle de gestion et le groupement d'achats au sein d'IDELIANS.

23 collaborateurs travaillent actuellement pour numelians, et 45 pour IDELIANS.



En 2025, numelians assurera la mise en place de MS 365.

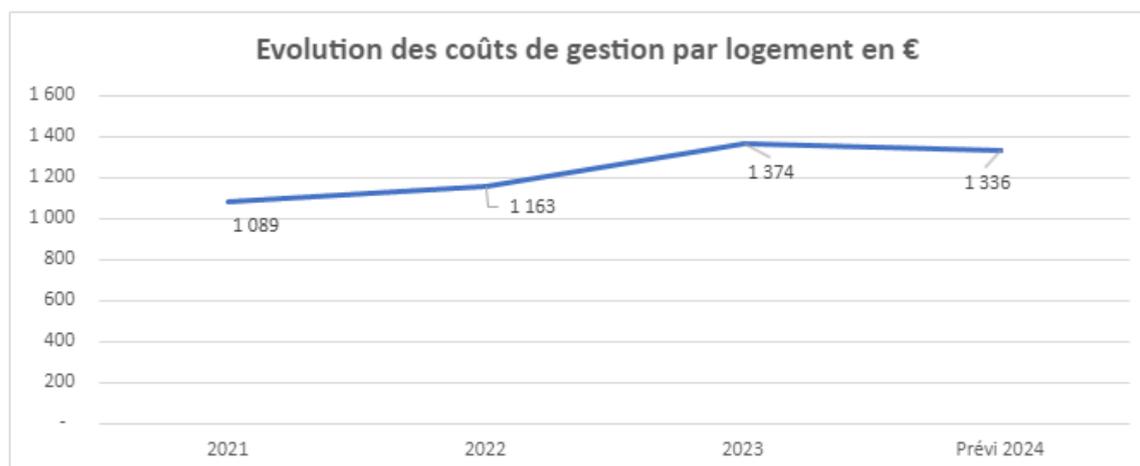
7. Coûts de fonctionnement

L'addition des frais de personnel et des frais de gestion donne un ratio nommé coûts de fonctionnement. Il est ramené en € par logement.

La constitution de la provision pour congés payés en 2023 entraîne le ratio à la hausse.

En 2024, malgré l'augmentation de 800 K€ de l'assurance multirisques et de 250 k€ des diagnostics amiante, le coût de gestion revient à 1 336 € par logement.

L'objectif en 2025 sera de contenir l'évolution des frais de gestion.



Evolution de l'autofinancement net Hlm, du fonds de roulement, et contrôle de la soutenabilité financière de la Société de coordination

Le projet d'entreprise présenté est testé dans VISIAL, logiciel de projection financière de l'USH, afin de mesurer la faisabilité financière des orientations budgétaires proposées, ce qui permet de garantir que l'exécution du budget ne mettra pas en cause la pérennité de l'office.

Parallèlement, l'article 4 du pacte d'actionnaires d'IDELIANS, conformément à la Loi, organise la soutenabilité financière du groupe, en jugeant la situation financière de chaque membre, au regard de 2 critères :

- l'autofinancement net HLM ;
- le fonds de roulement à terminaison en fin de période.

Autour de ces critères, des seuils ont été définis, permettant selon les cas d'engager des mesures conservatoires :

- le seuil de vigilance, qui permet à la Société de coordination d'alerter un actionnaire sur la nécessité d'adapter sa gestion ;
- le seuil d'alerte qui permet, avec l'accord de la collectivité de rattachement d'un actionnaire, de piloter un plan d'actions pour le compte de cet actionnaire.

Les seuils sont atteints lorsque l'on arrive à l'un des 2 critères.

Les seuils sont calculés sur la moyenne de 4 exercices de VISIAL incluant l'année de référence.

	Seuil de vigilance	Seuil d'alerte
% d'autofinancement net HLM	< 3%	< 1.5%
FDRT (fonds propres affectés à la livraison)	< 900 € par logement (LLF)	< 750 € par logement (LLF)

Pour Orvitis, les chiffres sont les suivants, au-dessus des seuils :

Ratios	2023	2024	2025	2026	Moyenne
Autofinancement courant en % des loyers	11,4%	10,3%	9,7%	7,3%	9,7%
FDR long terme en €/logt et equiv logts	5 053	4 614	4 610	4 355	4 658

Le Conseil d'administration,

- Vu l'article L 421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article R 423-6 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'instruction budgétaire et comptable M31

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité, de prendre acte des orientations budgétaires générales ci-dessus, afin d'établir le budget 2025 en fonction de celles-ci.

2.3 Clôtures d'opérations

Tableau récapitulatif des clôtures d'opérations

Nom de l'opération	N° programme	Nombre de logements	Type d'opération	Date de mise en gestion	Prévision				Définitif				Ecart coût travaux			Commentaires
					Coût des travaux	Financement	Subvention	Fonds propres	Coûts des travaux	Financement	Subvention	Fonds propres	Euros	%	% Fonds propres	
FONTAINE- LES-DIJON 96 Faubourg Saint-Martin	1278	18	Neuf	01/03/2022	2 046 228 €	1 421 881 €	372 808 €	251 539 €	2 057 041 €	1 424 700 €	363 452 €	268 889 €	10 813 €	0,53%	13,07%	Construction d'un bâtiment de 18 logements locatifs La commune a choisi de participer à hauteur de 80 000 € au titre du rattrapage SRU (Loi Solidarité Renouvellement Urbain) au lieu d'une subvention de 100 000 € comme prévu initialement.
FONTAINE-LES-DIJON 74 rue de Dijon	1291	22	Neuf	01/04/2023	2 904 215 €	1 799 993 €	420 544 €	683 678 €	2 890 673 €	1 833 474 €	453 320 €	603 878 €	-13 542 €	-0,47%	20,89%	Construction d'un bâtiment de 22 logements locatifs Le prévisionnel prévoit une subvention DIJON METROPOLE pour un montant de 266 800 €. Or Orvitis a perçu 290 000 € d'où un écart de 23200 €.
DIJON 9 rue Charles de Vergennes 67 avenue Victor Hugo 119bis avenue Victor Hugo 22 rue de l'Egalité FONTAINE-LES-DIJON 4 rue des Glycines	1388-1389- 1390-1391- 1392	54	Acquisition	01/01/2024	5 176 459 €	2 847 053 €	0 €	2 329 406 €	5 075 709 €	2 847 053 €	0 €	2 228 656 €	-100 750 €	-1,95%	43,91%	Acquisition de 54 logements conventionnés à l'APL (PLS privés), répartis dans 5 ensembles immobiliers, appartenant à un même propriétaire, la société SEGERAD.
DIJON 15 boulevard Voltaire	1385	3	Acquisition	01/01/2024	1 346 900 €	1 300 000 €	0 €	46 900 €	1 349 200 €	1 300 000 €	0 €	49 200 €	2 300 €	0,17%	3,65%	Acquisition d'un bâtiment administratif auprès de la SCI SERAM.
SENNECEY-LES-DIJON 4 allée Lucie Aubrac (SERENITIS)	1181	20	Neuf	15/11/2019	2 350 791 €	1 864 299 €	216 492 €	270 000 €	2 610 645 €	1 671 338 €	224 592 €	714 715 €	259 854 €	11,05%	27,38%	Construction de 19 logements locatifs Sérénitis et d'un local commun résidentiel (prog 1181) + construction de 20 logements locatifs (prog 1182). Si l'on tient compte du coût global de l'opération, l'écart des coûts travaux est seulement de 1,71% soit 82 545 €. Au niveau de chaque programme, l'écart constaté provient de la modification de la clé de répartition des marchés qui a été ajustée entre les deux opérations au moment de la phase "Ordre de service". De plus, le prévisionnel des travaux est établi sur une base de TVA à 5,5%. Or ce taux a évolué au cours de l'opération. Le prix de revient définitif est calculé avec une TVA à 5,5% (PLAI) et à 10% (PLUS + PLS). Afin que l'opération Sérénitis soit équilibrée sur la durée du prêt (40 ans), le niveau des fonds propres et le montant de l'emprunt ont été optimisés. Pour l'opération de construction de 20 logements, le niveau de prêt est cohérent, il est contractualisé en fonction du montant des travaux. Le montant emprunté du programme 1181a été établi par l'intermédiaire du logiciel APOCA qui prévoit l'optimisation des prêts en fonction du coût des travaux ce qui n'est pas le cas pour le programme 1182. Concernant le programme 1181, le prévisionnel prévoit une subvention DIJON METROPOLE pour un montant de 178 200 €. Or Orvitis a perçu 186 300 € d'où un écart de 8 100 €. Concernant le programme 1182, le prévisionnel prévoit une subvention DIJON METROPOLE pour un montant de 222 200 €. Or Orvitis a perçu 232 300 € d'où un écart de 10 100 €.
SENNECEY-LES-DIJON 2 allée Lucie Aubrac	1182	20	Neuf	15/11/2019	2 476 145 €	1 963 653 €	260 492 €	252 000 €	2 298 836 €	1 828 347 €	270 592 €	199 897 €	-177 309 €	-7,16%	8,70%	

Nom de l'opération	N° programme	Nombre de logements	Type d'opération	Date de mise en gestion	Prévision				Définitif				Ecart coût travaux			Commentaires
					Coût des travaux	Financement	Subvention	Fonds propres	Coûts des travaux	Financement	Subvention	Fonds propres	Euros	%	% Fonds propres	
MONTBARD 5 rue des Ordonnances de 1945	1222	28	Neuf	15/06/2019	2 903 935 €	1 517 763 €	942 918 €	443 254 €	2 562 895 €	1 738 722 €	651 918 €	172 255 €	-341 040 €	-11,74%	6,72%	Construction de 12 logements et acquisition amélioration de 16 logements Les coûts des travaux prévisionnels ont été délibérés au moment de la phase "Consultation des entreprises" donc le montant n'était pas définitif et toujours en cours d'études. La comparaison aurait été plus juste au moment de la phase "ordre de service." Afin que l'opération soit équilibrée sur la durée du prêt (40 ans), le niveau des fonds propres et le montant de l'emprunt ont été optimisés. Le prévisionnel prévoit une subvention REGION pour un montant total de 839 715 €. Or Orvitis a perçu 553 250 € d'où un écart de 286 465 €. Au moment de la délibération, nous avons demandé le maximum de subvention à la région mais celle-ci s'est avérée plafonnée. A la suite d'un problème de certification pour cette opération (AA 16 logements), nous n'avons pas pu percevoir le solde de la subvention du Département pour un montant de 4 535 € du fait de sa caducité.
MONTBARD 3 rue des Ordonnances de 1945	1249	1	Neuf	07/06/2019	215 311 €	215 311 €	0 €	0 €	566 747 €	0 €	0 €	566 747 €	351 436 €	163,22%	100,00%	Construction d'un local d'activité de 202 m ² Les coûts prévisionnels correspondent à un premier projet prévoyant la vente d'un local nu à un partenaire. Ce dernier s'est désisté. Les coûts définitifs correspondent à un second projet : la réalisation de locaux pour l'agence de Montbard. L'opération a été financée par des fonds propres.
MONTBARD 5 rue Salvadore Allendé 2 à 8 rue Elsa Triolet	167-04 177-04 247-03	56	Réha	01/12/2022	2 330 000 €	1 752 000 €	522 000 €	56 000 €	2 247 779 €	1 096 000 €	714 088 €	437 691 €	-82 221 €	-3,53%	19,47%	Réhabilitation de 56 logements. De manière générale, les réhabilitations sont financés par l'intermédiaire des fonds propres. Nous avons contractualisés un prêt CDC qui propose un taux intéressant en cas d'éco prêt. Ce dernier est calculé en fonction du gain énergétique déterminé après les travaux. Le prévisionnel prévoit une subvention REGION pour un montant total de 172 000 € (montant minimum du règlement d'intervention). Or Orvitis a perçu 310 322 € d'où un écart de 138 322 €. La subvention a été notifiée selon le plafond maximum du règlement d'intervention de la Région. Le prévisionnel prévoit une subvention FEDEDR pour un montant total de 126 000 € (montant minimum du règlement d'intervention de 2019). Or Orvitis a perçu 196 266,05 € d'où un écart de 70 266,05 €. La subvention a été notifiée selon le plafond maximum du règlement d'intervention du FEDER. Le prévisionnel prévoit une subvention de la Commune pour un montant total de 84 000 €. Or Orvitis a perçu 67 500 € d'où un écart de 16 500 €.
Remplacements de composants 2023	-	-	Remplacements composants	01/01/2023-31/12/2023	6 782 695 €	0 €	0 €	6 782 695 €	6 782 695 €	0 €	0 €	6 782 695 €	0 €	0,00%	100,00%	Remplacement de composants sur l'exercice 2023
Total		222			21 749 984 €	14 681 953 €	2 735 254 €	4 332 777 €	21 659 526 €	13 739 634 €	2 677 963 €	5 241 929 €	-90 458 €	-0,42%	24,20%	

2.3.1. Clôture d'opération : programme d'investissement n°1278

La clôture du programme n° 1278 relative à la construction de 18 logements situés à FONTAINE-LES-DIJON, 96 rue Faubourg Saint-Martin, peut être réalisée et arrêtée selon le détail ci-après. L'utilisation de fonds propres à hauteur de 268 888,98 € est constatée.



DF01

CLOTURE DE PROGRAMME D'INVESTISSEMENT 1278

EN DATE DU : 24/10/2024

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

DESIGNATION DU PROGRAMME	96 rue Faubourg Saint-Martin	21	FONTAINE-LES-DIJON	18 logts	Date de mise en gestion 01/03/2022
---------------------------------	-------------------------------------	-----------	---------------------------	-----------------	---

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

Coût de l'opération	Prévisions	Montants définitifs	Ecart	%
Terrain				
Bâtiment/travaux	2 046 228,00 €	2 057 041,07 €		
Frais de notaire				
Equipements spécifiques				
	2 046 228,00 €	2 057 041,07 €	10 813,07 €	0,53%
Financement				
Emprunts	1 421 881,00 €	1 424 700,00 €	2 819,00 €	0,20%
Subventions	372 808,00 €	363 452,09 €	-9 355,91 €	-2,51%
Fonds propres	251 539,00 €	268 888,98 €	17 349,98 €	
	2 046 228,00 €	2 057 041,07 €	10 813,07 €	0,53%

Utilisation de Fonds Propres	à hauteur de :	268 888,98 €
%	du coût de l'opération	13,07%

Justification de l'écart : **Construction d'un bâtiment de 18 logements locatifs**
La commune a choisi de participer à hauteur de 80 000 € au titre du rattrapage SRU (Loi Solidarité Renouvellement Urbain) au lieu d'une subvention de 100 000 € comme prévu initialement.

Le Conseil d'administration,

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

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- de valider la clôture financière du programme d'investissement présenté ci-avant,
- d'affecter le montant de 268 888,98 € au crédit du compte 1067 « Réserves : excédents d'exploitation affectés à l'investissement » par le débit du compte 110 « Report à nouveau, solde créditeur ».

2.3.2. Clôture d'opération : programme d'investissement n°1291

La clôture du programme n° 1291 relative à la construction de 22 logements situés à FONTAINE-LES-DIJON, 74 rue de Dijon, peut être réalisée et arrêtée selon le détail ci-après.
L'utilisation de fonds propres à hauteur de 603 878,39 € est constatée.



DF02

CLOTURE DE PROGRAMME D'INVESTISSEMENT 1291

EN DATE DU : 24/10/2024

TYPE D'OPERATION

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

DESIGNATION DU PROGRAMME

74 rue de Dijon 21 FONTAINE-LES-DIJON 22 logts

Date de mise en gestion
01/04/2023

Remboursement Retenue Garantie

Conduite d'opération comptabilisée

LASM définitive comptabilisée

Coût de l'opération

Prévisions

Montants définitifs

Ecart

%

Terrain

Bâtiment/travaux

Frais de notaire

Equipements spécifiques

2 904 215,00 €

2 890 672,88 €

2 904 215,00 €

2 890 672,88 €

-13 542,12 €

-0,47%

Financement

Emprunts

Subventions

Fonds propres

1 799 993,00 €

1 833 474,00 €

33 481,00 €

1,86%

420 544,00 €

453 320,49 €

32 776,49 €

7,79%

683 678,00 €

603 878,39 €

-79 799,61 €

2 904 215,00 €

2 890 672,88 €

-13 542,12 €

-0,47%

Utilisation de Fonds Propres

à hauteur de :

603 878,39 €

%

du coût de l'opération

20,89%

Justification de l'écart :

Construction d'un bâtiment de 22 logements locatifs

Le prévisionnel prévoit une subvention DIJON METROPOLE pour un montant de 266 800 €.

Or Orvitis a perçu 290 000 € d'où un écart de 23200 €.

Le Conseil d'administration,

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

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- de valider la clôture financière du programme d'investissement présenté ci-avant,
- d'affecter le montant de 603 878,39 € au crédit du compte 1067 « Réserves : excédents d'exploitation affectés à l'investissement » par le débit du compte 110 « Report à nouveau, solde créditeur ».

2.3.3. Clôture d'opération : programmes d'investissement n° 1388-1389-1390-1391-1392

La clôture des programmes n° 1388-1389-1390-1391-1392, relative à l'acquisition de 54 logements situés aux adresses suivantes :

- 9 rue Charles de Vergennes à DIJON,
- 67 avenue Victor Hugo à DIJON,
- 119 bis avenue Victor Hugo à DIJON,
- 22 rue de l'Égalité à DIJON,
- 4 rue des Glycines à FONTAINE-LES-DIJON,

peut être réalisée et arrêtée selon le détail ci-après.

L'utilisation de fonds propres à hauteur de 2 228 656,25 € est constatée.



DF03

CLOTURE DE PROGRAMME D'INVESTISSEMENT 1388-1389-1390-1391-1392

EN DATE DU : 24/10/2024

TYPE D'OPERATION

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

DESIGNATION DU PROGRAMME

9 rue Charles de Vergennes	21	DIJON	54 logts	Date de mise en gestion 01/01/2024
67 avenue Victor Hugo	21	DIJON		
119 bis avenue Victor Hugo	21	DIJON		
22 rue de l'égalité	21	DIJON		
4 rue des Glycines	21	FONTAINE-LES-DIJON		

Remboursement Retenue Garantie
Conduite d'opération comptabilisée
LASM définitive comptabilisée

<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>

Coût de l'opération

	Prévisions	Montants définitifs	Ecart	%
Terrain				
Bâtiment/travaux	5 176 459,00 €	5 075 709,25 €		
Frais de notaire				
Equipements spécifiques				
	5 176 459,00 €	5 075 709,25 €	-100 749,75 €	-1,95%
Financement				
Emprunts	2 847 053,00 €	2 847 053,00 €	0,00 €	0,00%
Subventions	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%
Fonds propres	2 329 406,00 €	2 228 656,25 €	-100 749,75 €	
	5 176 459,00 €	5 075 709,25 €	-100 749,75 €	-1,95%

Utilisation de Fonds Propres

	à hauteur de :	2 228 656,25 €
%	du coût de l'opération	43,91%

Justification de l'écart :

Acquisition de 54 logements conventionnés à l'APL (PLS privés), répartis sur 5 ensembles immobiliers, appartenant à un même propriétaire, la société SEGERAD.

Le Conseil d'administration,

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

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- de valider la clôture financière du programme d'investissement présenté ci-avant,
- d'affecter le montant de 2 228 656,25 € au crédit du compte 1067 « Réserves: excédents d'exploitation affectés à l'investissement » par le débit du compte 110 « Report à nouveau, solde créditeur ».

2.3.4. Clôture d'opération : programme d'investissement n°1385

La clôture du programme n° 1385 relative à l'acquisition d'un bâtiment administratif situé à DIJON, 15 boulevard Voltaire, peut être réalisée et arrêtée selon le détail ci-après.

L'utilisation de fonds propres à hauteur de 49 200,00 € est constatée.



DF04

CLOTURE DE PROGRAMME D'INVESTISSEMENT 1385

EN DATE DU : 24/10/2024

TYPE D'OPERATION

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

DESIGNATION DU PROGRAMME

15 boulevard Voltaire 21 DIJON 3 locaux

Date de mise en gestion
01/01/2024

Remboursement Retenue Garantie

Conduite d'opération comptabilisée

LASM définitive comptabilisée

Coût de l'opération

	Prévisions	Montants définitifs	Ecart	%
Terrain				
Bâtiment/travaux	1 346 900,00 €	1 349 200,00 €		
Frais de notaire				
Equipements spécifiques				
	1 346 900,00 €	1 349 200,00 €	2 300,00 €	0,17%
Financement				
Emprunts	1 300 000,00 €	1 300 000,00 €	0,00 €	0,00%
Subventions	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%
Fonds propres	46 900,00 €	49 200,00 €	2 300,00 €	
	1 346 900,00 €	1 349 200,00 €	2 300,00 €	0,17%

Utilisation de Fonds Propres

à hauteur de : 49 200,00 €
% du coût de l'opération 3,65%

Justification de l'écart :

Acquisition d'un bâtiment administratif auprès de la SCI SERAM.

Le Conseil d'administration,

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

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- de valider la clôture financière du programme d'investissement présenté ci-avant,
- d'affecter le montant de 49 200,00 € au crédit du compte 1067 « Réserves : excédents d'exploitation affectés à l'investissement » par le débit du compte 110 « Report à nouveau, solde créditeur ».

2.3.5. Clôture d'opération : programme d'investissement n°1181-1182

La clôture du programme n° 1181-1182 relative à la construction de 39 logements et d'une salle commune situés à SENNECEY-LES-DIJON, allée Lucie Aubrac, peut être réalisée et arrêtée selon le détail ci-après.

L'utilisation de fonds propres à hauteur de 914 612,76 € est constatée.



DF05

CLOTURE DE PROGRAMME D'INVESTISSEMENT 1181-1182

EN DATE DU : 24/10/2024

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

DESIGNATION DU PROGRAMME	Allée Lucie Aubrac	21	SENNECEY LES DIJON	39 logts	Date de mise en gestion
				1 Local	15/11/2019

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

Coût de l'opération	Prévisions	Montants définitifs	Ecart	%
Terrain				
Bâtiment/travaux	4 826 936,00 €	4 909 481,76 €		
Frais de notaire				
Equipements spécifiques				
	4 826 936,00 €	4 909 481,76 €	82 545,76 €	1,71%
Financement				
Emprunts	3 827 952,00 €	3 499 685,00 €	-328 267,00 €	-8,58%
Subventions	476 984,00 €	495 184,00 €	18 200,00 €	3,82%
Fonds propres	522 000,00 €	914 612,76 €	392 612,76 €	
	4 826 936,00 €	4 909 481,76 €	82 545,76 €	1,71%

Utilisation de Fonds Propres	à hauteur de :	914 612,76 €
%	du coût de l'opération	18,63%

Justification de l'écart : **Construction de 19 logements locatifs Sérénitis et d'un local commun résidentiel (prog 1181) + construction de 20 logements locatifs (prog 1182).**

Si l'on tient compte du coût global de l'opération, l'écart des coûts travaux est seulement de 1,71% soit 82 545 €. Au niveau de chaque programme, l'écart constaté provient de la modification de la clé de répartition des marchés qui a été ajustée entre les deux opérations au moment de la phase "Ordre de service". De plus, le prévisionnel des travaux est établi sur une base de TVA à 5,5%. Or ce taux a évolué au cours de l'opération. Le prix de revient définitif est calculé avec une TVA à 5,5% (PLAI) et à 10% (PLUS + PLS). Afin que l'opération Sérénitis soit équilibrée sur la durée du prêt (40 ans), le niveau des fonds propres et le montant de l'emprunt ont été optimisés. Pour l'opération de construction de 20 logements, le niveau de prêt est cohérent, il est contractualisé en fonction du montant des travaux. Le montant emprunté du programme 1181a été établi par l'intermédiaire du logiciel APOCA qui prévoit l'optimisation des prêts en fonction du coût des travaux ce qui n'est pas le cas pour le programme 1182. Concernant le programme 1181, le prévisionnel prévoit une subvention DIJON METROPOLE pour un montant de 178 200 €. Or Orvitis a perçu 186 300 € d'où un écart de 8 100 €. Concernant le programme 1182, le prévisionnel prévoit une subvention DIJON METROPOLE pour un montant de 222 200 €. Or Orvitis a perçu 232 300 € d'où un écart de 10 100 €.

Le Conseil d'administration,

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

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- de valider la clôture financière du programme d'investissement présenté ci-avant,
- d'affecter le montant de 914 612,76 € au crédit du compte 1067 « Réserves : excédents d'exploitation affectés à l'investissement » par le débit du compte 110 « Report à nouveau, solde créditeur ».

2.3.6. Clôture d'opération : programme d'investissement n°1222

La clôture du programme n° 1222 relative à la construction de 12 logements et à l'acquisition de 16 logements situés à MONTBARD, 5 rue des Ordonnances de 1945, peut être réalisée et arrêtée selon le détail ci-après.

L'utilisation de fonds propres à hauteur de 172 255,00 € est constatée.



DF06

CLOTURE DE PROGRAMME D'INVESTISSEMENT 1222

EN DATE DU : 24/10/2024

TYPE D'OPERATION

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

DESIGNATION DU PROGRAMME 5 rue des Ordonnances de 1945 21 MONTBARD 28 logts Date de mise en gestion 15/06/2019

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

Coût de l'opération	Prévisions	Montants définitifs	Ecart	%
Terrain				
Bâtiment/travaux	2 903 935,00 €	2 562 895,23 €		
Frais de notaire				
Equipements spécifiques				
	2 903 935,00 €	2 562 895,23 €	-341 039,77 €	-11,74%
Financement				
Emprunts	1 517 763,00 €	1 738 722,23 €	220 959,23 €	14,56%
Subventions	942 918,00 €	651 918,00 €	-291 000,00 €	-30,86%
Fonds propres	443 254,00 €	172 255,00 €	-270 999,00 €	
	2 903 935,00 €	2 562 895,23 €	-341 039,77 €	-11,74%
Utilisation de Fonds Propres	à hauteur de :	172 255,00 €		
%	du coût de l'opération	6,72%		

Justification de l'écart :

Construction de 12 logements et acquisition amélioration de 16 logements

Les coûts des travaux prévisionnels ont été délibérés au moment de la phase "Consultation des entreprises" donc le montant n'était pas définitif et toujours en cours d'études.

La comparaison aurait été plus juste au moment de la phase "ordre de service."

Afin que l'opération soit équilibrée sur la durée du prêt (40 ans), le niveau des fonds propres et le montant de l'emprunt ont été optimisés

Le prévisionnel prévoit une subvention REGION pour un montant total de 839 715 €. Or Orvitis a perçu 553 250 € d'où un écart de 286 465 €. Au moment de la délibération, nous avons demandé le maximum de subvention à la région mais celle-ci s'est avérée plafonnée.

A la suite d'un problème de certification pour cette opération (AA 16 logements), nous n'avons pas pu percevoir le solde de la subvention du Département pour un montant de 4 535 € du fait de sa caducité.

Le Conseil d'administration,

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

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- de valider la clôture financière du programme d'investissement présenté ci-avant,
- d'affecter le montant de 172 255,00 € au crédit du compte 1067 « Réserves : excédents d'exploitation affectés à l'investissement » par le débit du compte 110 « Report à nouveau, solde créditeur ».

2.3.7. Clôture d'opération : programme d'investissement n°1249

La clôture du programme n° 1249 relative à l'acquisition d'un bâtiment administratif situé à MONTBARD, 3 rue des Ordonnances de 1945, peut être réalisée et arrêtée selon le détail ci-après. L'utilisation de fonds propres à hauteur de 566 747,00 € est constatée.



DFIN107

CLOTURE DE PROGRAMME D'INVESTISSEMENT 1249

EN DATE DU : 24/10/2024

TYPE D'OPERATION

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

DESIGNATION DU PROGRAMME

3 rue des Ordonnances de 1945 21 MONTBARD

1 Local

Date de mise en gestion

07/06/2019

Remboursement Retenue Garantie

Conduite d'opération comptabilisée

LASM définitive comptabilisée

Coût de l'opération

Prévisions

Montants définitifs

Ecart

%

Terrain				
Bâtiment/travaux	215 311,00 €	566 747,00 €		
Frais de notaire				
Equipements spécifiques				
	215 311,00 €	566 747,00 €	351 436,00 €	163,22%
Financement				
Emprunts	215 311,00 €	0,00 €	-215 311,00 €	-100,00%
Subventions	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%
Fonds propres	0,00 €	566 747,00 €	566 747,00 €	
	215 311,00 €	566 747,00 €	351 436,00 €	163,22%

Utilisation de Fonds Propres

à hauteur de :

566 747,00 €

% du coût de l'opération

100,00%

Justification de l'écart :

Construction d'un local d'activité de 202 m²

Les coûts prévisionnels correspondent à un premier projet prevoyant la vente d'un local nu à un partenaire.

Ce dernier s'est désisté. Les coûts définitifs correspondent à un second projet: la réalisation de locaux pour l'agence de Montbard. L'opération a été financée par des fonds propres.

Le Conseil d'administration,

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

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- de valider la clôture financière du programme d'investissement présenté ci-avant,
- d'affecter le montant de 566 747,00 € au crédit du compte 1067 « Réserves : excédents d'exploitation affectés à l'investissement » par le débit du compte 110 « Report à nouveau, solde créditeur ».

2.3.8. Clôture d'opération : programmes de réhabilitation n°167-04,177-04,247-03

La clôture des programmes n° 167/04-177/04-247/03 relative à la réhabilitation de 56 logements à MONTBARD, 5 rue Salvadore Allende et 2 à 8 rue Elsa Triolet, peut être réalisée et arrêtée selon le détail ci-après.

L'utilisation de fonds propres à hauteur de 437 690,75 € est constatée.



DF08

CLOTURE DE PROGRAMME D'INVESTISSEMENT 167/04-177/04-247/03

EN DATE DU : 24/10/2024

TYPE D'OPERATION

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

DESIGNATION DU PROGRAMME 5 rue Salvadore Allendé 21 MONTBARD 56 logts Date de mise en gestion
01/12/2022
2 à 8 rue Elsa Triolet

Remboursement Retenue Garantie
Conduite d'opération comptabilisée
LASM définitive comptabilisée

Coût de l'opération	Prévisions	Montants définitifs	Ecart	%
Terrain				
Bâtiment/travaux	2 330 000,00 €	2 247 778,80 €		
Frais de notaire				
Equipements spécifiques				
	2 330 000,00 €	2 247 778,80 €	-82 221,20 €	-3,53%
Financement				
Emprunts	1 752 000,00 €	1 096 000,00 €	-656 000,00 €	-37,44%
Subventions	522 000,00 €	714 088,05 €	192 088,05 €	36,80%
Fonds propres	56 000,00 €	437 690,75 €	381 690,75 €	
	2 330 000,00 €	2 247 778,80 €	-82 221,20 €	-3,53%

Utilisation de Fonds Propres à hauteur de : 437 690,75 €
% du coût de l'opération 19,47%

Justification de l'écart :

Réhabilitation de 56 logements.

De manière général, les réhabilitations sont financés par l'intermédiaire des fonds propres. Nous avons contractualisés un prêt CDC qui propose un taux intéressant en cas d' éco prêt. Ce dernier est calculé en fonction du gain énergétique déterminé après les travaux.

Le prévisionnel prévoit une subvention REGION pour un montant total de 172 000 € (montant minimum du règlement d'intervention). Or Orvitis a perçu 310 322 € d'où un écart de 138 322 €. La subvention a été notifiée selon le plafond maximum du règlement d'intervention de la Région.

Le prévisionnel prévoit une subvention FEDER pour un montant total de 126 000 € (montant minimum du règlement d'intervention de 2019). Or Orvitis a perçu 196 266,05 € d'où un écart de 70 266,05 €. La subvention a été notifiée selon le plafond maximum du règlement d'intervention du FEDER.

Le prévisionnel prévoit une subvention de la Commune pour un montant total de 84 000 €. Or Orvitis a perçu 67 500 € d'où un écart de 16 500 €.

Le Conseil d'administration,

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

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- de valider la clôture financière du programme d'investissement présenté ci-avant,
- d'affecter le montant de 437 690,75 € au crédit du compte 1067 « Réserves : excédents d'exploitation affectés à l'investissement » par le débit du compte 110 « Report à nouveau, solde créditeur ».

2.3.9. Clôture d'opération des remplacements de composants

La clôture des remplacements de composants peut être réalisée et arrêtée selon le détail ci-après. L'utilisation de fonds propres à hauteur de 6 782 695,00 € est constatée.



DF09

CLOTURE DES REMPLACEMENTS DE COMPOSANTS

EN DATE DU : 24/10/2024

TYPE D'OPERATION

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

DESIGNATION DU PROGRAMME

Divers programmes

Date de mise en gestion

01/01/2023-31/12/2023

Remboursement Retenue Garantie
 Conduite d'opération comptabilisée
 LASM définitive comptabilisée

Coût de l'opération

Prévisions

Montants définitifs

Ecart

%

Terrain				
Bâtiment/travaux	6 782 695,00 €	6 782 695,00 €		
Frais de notaire				
Equipements spécifiques				
	6 782 695,00 €	6 782 695,00 €	0,00 €	0,00%
Financement				
Emprunts	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%
Subventions	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%
Fonds propres	6 782 695,00 €	6 782 695,00 €	0,00 €	
	6 782 695,00 €	6 782 695,00 €	0,00 €	0,00%

Utilisation de Fonds Propres

à hauteur de :

6 782 695,00 €

% du coût de l'opération

100,00%

Justification de l'écart :

Remplacement de composants sur l'exercice 2023

Le Conseil d'administration,

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

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- de valider la clôture financière du programme d'investissement présenté ci-avant,
- d'affecter le montant de 6 782 695,00 € au crédit du compte 1067 « Réserves : excédents d'exploitation affectés à l'investissement » par le débit du compte 110 « Report à nouveau, solde créditeur ».

2.4 Souscription d'un prêt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour le financement de l'opération d'acquisition de 7 logements, situés à MARCILLY-SUR-TILLE, 3 rue Simone Veil

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 565 409,00 €, constitué de 4 lignes de prêt, dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

	PLAI	PLAI Foncier
Montant du prêt	79 320,00 €	60 474,00 €
Durée	40 ans	50 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 - 0.40 % 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%
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 % Département de la Côte d'Or	100 % Département de la Côte d'Or

	PLUS	PLUS Foncier
Montant du prêt	275 717,00 €	149 898,00 €
Durée	40 ans	50 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 + 0.60 % 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%
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 % Département de la Côte-d'Or	100 % Département de la Côte-d'Or

Le Conseil d'administration,

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

2.5 Souscription d'un Prêt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour le financement de l'opération de construction d'une gendarmerie, situés 23 route d'Agencourt à NUIITS-SAINT-GEORGES

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 4 641 437,00 €, constitué de 2 lignes de prêt, dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

	PLF
Montant du prêt	4 175 748, 00 €
Commission d'instruction	2 500,00 €
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 + 1,00 % 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	465 689,00€
Commission d'instruction	270,00 €
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 + 1,00 % 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 Conseil d'administration,

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

3.1 Augmentation des loyers au 1^{er} janvier 2025

Les règles d'évolution des loyers pratiqués pour les logements conventionnés ou non conventionnés qui appartiennent à des organismes HLM sont fixées par les articles L353-9-3 et L442-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Par ailleurs, l'évolution des loyers plafonds est déterminée par l'article L353-9-2 du Code de la Construction et de l'habitation qui dispose qu'ils évoluent chaque année au 1^{er} janvier en fonction de l'indice national INSEE de référence des loyers (IRL). La date de l'indice de référence des loyers prise en compte pour cette révision est celle du deuxième trimestre de l'année précédente.

Ainsi, la révision des prix pratiqués a lieu au 1^{er} janvier de chaque année et ne peut dépasser la variation de l'indice IRL du deuxième trimestre. Il peut être dérogé à cette limitation dans le cas de travaux de réhabilitation, avec l'accord du Préfet de la Côte-d'Or.

La variation de l'IRL du 2^{ème} trimestre 2024 est égale à 3,26%. Pour mémoire, ces cinq dernières années, les valeurs de l'IRL ont peu évolué. L'indice était de 3,5% en 2023 et 2024, 0,42% en 2022, 0,66% en 2021, 1,53% en 2020.

En outre, la Loi de finances pour 2018 a instauré l'application d'une Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) à compter du 1^{er} février 2018 et a, en parallèle, introduit une baisse de l'Aide Personnalisée au Logement (APL) à peu près équivalente pour les ménages concernés.

Cette mesure, qui permet de diminuer les dépenses d'APL pour l'Etat, se traduit par une perte de recette locative pour Orvitis d'un montant de 14,9 millions sur ces six dernières années (2018 à 2023) et une perte estimée de 2,7 millions en 2024.

La Loi du 16 août 2022 portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat a revalorisé de 3,50% les aides au logement (APL, ALF et ALS) avec effet rétroactif au 1^{er} juillet 2022.

Compte-tenu de ce qui est exposé ci-avant, il est proposé d'appliquer, au 1^{er} janvier 2025, une augmentation des loyers de 3,26% aux logements conventionnés ou non, aux garages, parkings, box, bûchers et locaux annexes, qui sont la propriété d'Orvitis, dans la limite des loyers maximum fixés par les conventions APL.

Cette augmentation s'appliquera également dans les mêmes proportions dès le 1^{er} janvier 2025, aux fractions locatives des redevances mensuelles pour les logements financés par un Prêt Social de Location-Accession (PSLA).

Ces propositions d'augmentation des loyers restent conditionnées au texte définitif de la loi de finances qui sera connu en fin d'année, à l'issue du débat parlementaire.

Le Conseil d'administration,

- Vu la Loi 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement
- 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°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové
- Vu la Loi 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'Egalité et à la Citoyenneté
- Vu la Loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique

- Vu la Loi n°2022-1158 du 16 août 2022 portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat
- Vu l'arrêté du 26 mars 2004 relatif aux conditions d'application des dispositions de la sous-section 2 bis relative aux prêts conventionnés pour des opérations de location-accession à la propriété immobilière
- Vu l'article L 353-9-2 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article L 442-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article L 421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité moins 1 vote CONTRE :

- de fixer la révision annuelle des loyers pratiqués pour les logements conventionnés et non conventionnés au 1^{er} janvier 2025 à 3,26%, dans la limite des loyers maximum fixés par les conventions APL ;
- de faire évoluer au 1^{er} janvier 2025 dans la même proportion :
 - les loyers des garages, des emplacements des parkings, des bûchers ;
 - les loyers des locaux annexes considérés comme accessoires à la location principale ;
 - les fractions locatives des redevances mensuelles des logements financés par un Prêt Social de Location-Accession (PSLA).

3.2 Fonds Solidarité Logement (FSL) : financement 2024 des mesures d'Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL)

Les bailleurs sociaux du département sont sollicités par le Conseil Départemental de la Côte-d'Or et par Dijon Métropole pour apporter leur contribution financière au Fonds Solidarité Logement (FSL), au travers notamment du financement des mesures d'Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL), qui permettent l'accès et le maintien dans les lieux des ménages en difficultés sociales. Cette participation est fixée à 35% du coût des mesures.

Depuis 2010, Orvitis a co-financé, 20 à 36 mesures d'ASLL au titre de l'accès et du maintien dans le logement, hors publics DALO.

Le cofinancement des mesures est validé par Orvitis lors des commissions ASLL.

Au titre de l'année 2024 :

- Pour le territoire hors métropole, la moyenne des mesures en instance avec un accord d'Orvitis sur le co-financement est de 19. Le coût de la mesure est maintenu à 1550€. En conséquence, il est proposé de financer 19 mesures « accès et maintien » soit :

$$19 \times 1\,550 \text{ €} \times 35\% = 10\,307,50 \text{ €}$$

- Pour le territoire métropolitain, le nombre des mesures avec un cofinancement Orvitis est de :
6 mesures au titre du maintien, soit :

$$6 \times 1\,320 \text{ €} \times 35\% = 2\,772 \text{ €}$$

1 mesure au titre de l'accès, soit :

$$1 \times 720 \text{ €} \times 35\% = 252 \text{ €}$$

Le coût total de la participation d'Orvitis s'élève à **13 331,50 €** pour l'année 2024, réparti comme suit :

10 307,50 € auprès du Conseil Départemental

3 024,00 € auprès de Dijon Métropole.

Le Conseil d'administration,

- Vu la Loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement
- Vu la Loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement
- Vu la Loi 2009-323 du 25 mars 2009 portant sur la Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion
- Vu la Loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite Loi ELAN
- Vu l'article L 631-7-2 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article L 421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- de fixer la participation financière d'Orvitis au Fonds Solidarité Logement du Conseil Départemental à **10 307,50 €**, pour l'année 2024, dans les conditions énoncées ci-dessus ;
- de fixer la participation financière d'Orvitis au Fonds Solidarité Logement de Dijon Métropole au Fonds Solidarité Logement à **3 024 €**, pour l'année 2024, dans les conditions énoncées ci-dessus ;
- d'autoriser M. le Directeur Général d'Orvitis à signer, avec le Conseil Départemental de la Côte-d'Or et avec Dijon Métropole, les conventions de financement s'y rapportant ;
- d'imputer cette dépense totale au compte 6715 « subventions accordées ».

3.3 Information au Conseil d'administration: convention de location signée avec l'Association Les PEP CBFC - réservation de 5 logements d'observation

Par délibération en date du 18 mars 2024, le Bureau a autorisé l'attribution de 5 logements d'observation (de type 3 et de type 4), dans le patrimoine d'Orvitis situé à DIJON, 21B avenue de Langres, au nom de l'Association les PEP CBFC, afin d'accueillir des jeunes âgés de 16 à 18 ans relevant de la protection de l'enfance.

Ce projet n'ayant pu être mené à terme par l'association, celle-ci souhaite aujourd'hui repositionner les 5 logements d'observation dans le Dispositif d'Accompagnement Médico-Social (DAMS 21), afin de déployer un dispositif d'hébergement inclusif à destination de jeunes entre 16 et 20 ans, avec une déficience intellectuelle, avec ou sans troubles associés. Le public accueilli est mixte.

Les appartements loués par le DAMS 21 permettront d'évaluer les capacités des jeunes à vivre en autonomie, de les préparer à l'entrée dans la vie active. Leur objectif : accompagner les jeunes pris en charge vers une vie d'adulte dès que possible et rendre la transition du secteur enfance vers le secteur adulte plus facile.

Pour cela, au travers de la cohabitation avec d'autres jeunes, les équipes éducatives vont travailler sur la dimension emploi du temps, la gestion du temps, du quotidien, du budget, des courses, de la gestion des comptes, mais également l'élaboration des repas et la gestion du temps libre.

Les jeunes seront présents dans les logements du lundi au vendredi, et la moitié des vacances scolaires. Ceux-ci seront accompagnés par une équipe éducative composée d'éducateurs spécialisés, de moniteurs éducateurs, d'aides médico-psychologiques est mise en place. Elle sera complétée par des CESF, des psychologues, des ergothérapeutes, dans le cadre de la mise en œuvre d'actions ciblées et spécifiques. L'équipe éducative intervient en continu de 7h00 à 22h00.

Ensuite, un surveillant de nuit prend le relai pour assurer une présence permanente auprès des jeunes accueillis.

3.4 SOIRANS, 8 rue de Fouffrans : vente d'un pavillon locatif de type III

Orvitis envisage de procéder à la vente d'un pavillon de type III, vacant, situé à SOIRANS au 8 rue de Fouffrans.

Cette vente intervient dans le cadre de la politique de vente 2024 votée par délibération du Conseil d'Administration en date du 21 décembre 2023.

FICHE TECHNIQUE	Logement 4
Le logement	Type III de 74 m ²
Année de mise en service	2002
Type de construction	Pavillon mitoyen d'un côté comprenant : entrée avec cellier, séjour, cuisine, WC à l'étage : dégagement donnant sur deux chambres, salle de bains et un placard Garage et Jardin
Travaux déjà réalisés	Isolation des combles
Terrain	Parcelle AA n° 265 d'une surface d'environ 190m2
Statut du logement	VACANT
Prix de vente proposé	130 500€
Avis de la Mairie	Favorable
Observations	Vente à l'initiative d'Orvitis

Le Conseil d'administration,

- Vu la Loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement
- Vu la Loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable
- Vu la Loi 2009-323 du 25 mars 2009 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 SOIRANS en date du 25 septembre 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 SOIRANS, au 8 rue de Fouffrans, sur la parcelle cadastrée AA n°265, d'une surface de 190 m² environ ;
- de valider la meilleure offre en application des dispositions des articles L 443-11 et L 443-12 du Code de la Construction et de l'Habitation relatifs aux classements des offres de vente de logements locatifs sociaux ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à signer les compromis et acte de vente, ainsi que toutes pièces relatives à cette affaire.



4. OPERATIONS FONCIERES ET PATRIMONIALES

4.1 Programmation 2025 des opérations d'investissement

Dans le respect des contrats d'objectifs conclus entre les bailleurs sociaux et les délégataires des aides à la pierre, figurant dans :

- le PLUi-HD de DIJON Métropole ;
- l'Accord Cadre Pluriannuel signé avec le Conseil Départemental de la Côte-d'Or ;
- la Convention d'Utilité Sociale ;

la programmation annuelle des aides de l'Etat pour le financement de droit commun du logement locatif social s'effectue, pour l'année 2025, à partir de la programmation des opérations d'investissement pour la Côte-d'Or.

Celle-ci se répartit comme suit :

Production de logements locatifs :	202 logements (dont 84 logements en résidence autonomie)
Production de produits destinés à la vente :	65 logements en location-accession (PSLA) ou accession sociale directe
Déconstruction :	106 logements

La liste de ces opérations est également transmise aux financeurs publics.

Le Conseil d'administration,

- Vu la Loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement
- Vu la Loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement
- Vu la Loi 2009-323 du 25 mars 2009 portant sur la Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion
- Vu la Loi 2013-569 du 1^{er} juillet 2013 habilitant le Gouvernement à adopter des mesures de nature législative pour accélérer les projets de construction
- Vu la Loi 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite Loi ALUR
- Vu la Loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite Loi ELAN
- Vu les articles L 421-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu les articles R 421-16 à 421-18 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu les articles R 353-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu le Code de la commande publique

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- d'émettre un avis favorable à la programmation 2025 ci-annexée ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à déposer ces listes auprès de DIJON Métropole et du Conseil Départemental de la Côte-d'Or ;
- de solliciter l'ensemble des financements (emprunts et subventions) concourant à l'équilibre des opérations d'investissement, auprès des collectivités et des partenaires publics comme privés ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à signer tous documents afférents à la programmation.

PROGRAMMATION 2025 / DEPOT DES DOSSIERS DE FINANCEMENT AUPRES DU FNAP

1. PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS

Délégataire	Nature	Commune	Adresse	Particularité	semestre	Financement droit commun				
						Nb logts	PLAI	dont PLAI Adaptés	PLUS	PLS
Dijon Métropole	NEUF VEFA	MARSANNAY-LA-COTE	rue Tisserand	Acquisition de 20 logements pour résidence sérénitis		20	6		8	6
Dijon Métropole	NEUF MO Orvitis	PERRIGNY-LES-DIJON	36 rue Logerot	AFUA lot 1102		12	4		5	3
Dijon Métropole	NEUF MO Orvitis	FONTAINE-LES-DIJON	45 rue de Dijon	Construction de 20 logements LLS		20	7		7	6
Dijon Métropole	NEUF	SAINT-APOLLINAIRE	Chemin de la Tirbaude	Construction d'une résidence autonomie de 72 places		66				66
Dijon Métropole	NEUF	SAINT-APOLLINAIRE	Rue François Mitterand	construction de 29 logements LLS		29	9		12	8
Total DIJON Métropole 2025						147	26	0	32	89
CD21	NEUF VEFA	BEAUNE	Allées des Peupliers	acquisition de 19 logements à VOISIN Immobilier		21	6		11	4
CD21	NEUF MO Orvitis	BEAUNE	23 route de Gigny	extension (18 places) de la résidence autonomie des Primevères		18				18
CD21	NEUF MO Orvitis	BEAUNE	ares Cautains construction phase 1	dans le cadre de la requalification du quartier		16	5	3	11	0
Total Conseil Départemental 2025						55	11	3	22	22
TOTAL 2025						202	37	3	54	111

2. PRODUCTION DE PRODUITS DESTINES A LA VENTE

Délégataire	Nature	Commune	Adresse		Nb logts	Financement	financements complémentaires	
						PSLA ou accession sociale directe	FNAP	délégataire
Dijon Métropole	NEUF MO Orvitis	OUGES	rue de l'abbaye	Construction de 7 pavillons	7	PSLA ou ACC		
Dijon Métropole	NEUF	SAINT-APOLLINAIRE	Rue François Mitterand	construction de 7 logements	7	PSLA ou ACC		
Total DIJON Métropole						14		
CD21	Achat VEFA	COUTERNON	lotissement	Acquisition en VEFA (EH) de 40 logements	40	PSLA		
CD21	NEUF	POUILLY-EN-AUXOIS	rue de bellevue	déconstruction foyer et construction AS	8	Acc Soc		
Total Conseil Départemental						48		
TOTAL 2025						62		

3. DECONSTRUCTION

Délégataire	Nature	Commune	Adresse		Nb logts	Financement			
						PLAI	PLUS	PLS	
CD21		BEAUNE	Ares Cautains	Dans le cadre de la requalification du quartier	52		52		
CD22		BEAUNE	Prévolles	Dans le cadre de la requalification du quartier	54		54		
Total déconstruction 2025						106	0	106	0

4.2 DIJON, 3 rue Hugues Aubriot : vente de réserves foncières - actualisation du prix de vente

Par délibération du 27 octobre 2022, le Conseil d'administration a émis un avis favorable à l'actualisation du prix de vente des parcelles cadastrées section DK n°33, n° 39 et n° 42, d'une surface totale de 5 314 m², et a fixé le prix de vente total à environ 585 000 € HT.

Une nouvelle consultation de la Direction de l'Immobilier de l'Etat (DIE) était nécessaire dans cette affaire. La DIE estime qu'à ce jour, la valeur vénale des parcelles DK n°33, n° 39 et n° 42 est de 735 000 € HT. Il est à noter que cette valeur peut être assortie d'une marge d'appréciation.

Orvitis a souhaité renégocier les conditions de vente desdits terrains et s'est rapproché de la société LINKCITY Nord-Est.

Il est rappelé que la vente des parcelles DK n°33, n° 39 et n° 42 s'effectuera en deux temps, correspondant au rythme de viabilisation du site par la société LINKCITY Nord-Est.

La vente des parcelles cadastrées DK n° 33, n° 39 et n° 42p, d'une surface totale d'environ 3 000 m², sera réalisée d'ici le 31 décembre 2024. Le prix de vente sera calculé au prorata des mètres carrés globaux, sur la base du prix initial, soit 550 000 € HT. Ainsi, le prix de vente de cette première partie de foncier est fixé à 310 000 € HT environ.

Il est précisé que la vente des parcelles cadastrées DK n° 33, n° 39 et n° 42p sera conditionnée par un engagement d'achat de la société LINKCITY Nord-Est, du reliquat de la parcelle DK n° 42p, d'une superficie d'environ 2 300 m², lors de la deuxième phase d'aménagement du site, à un prix de 351 500 € HT, répondant à l'estimation de la DIE, moins une marge d'appréciation de 10 %, soit à 661 500€ HT pour le prix de vente total.

La vente de cette deuxième partie de foncier sera soumise aux conditions suspensives initialement prévues, portant la vente effective du reliquat de la parcelle DK n° 42p au 30 septembre 2026 au plus tard.

Si l'acquisition du reliquat de la parcelle DK n° 42p ne devait pas se réaliser dans les délais susmentionnés, la société LINKCITY Nord-Est serait redevable d'une indemnité de 64 434 €, afin de respecter l'avis de la DIE révisé de 10 %, soit 661 500 € HT pour une superficie d'environ 5 300 m², portant ainsi la vente des parcelles cadastrées DK n° 33, n° 39 et n° 42p à 374 434 € HT.

Le Conseil d'administration,

- Vu la Loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement
- Vu la Loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement
- Vu la Loi 2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de constructions
- Vu la Loi 2009-323 du 25 mars 2009 portant sur la Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion
- Vu la Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN)
- Vu l'article L 421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu la délibération du Conseil d'Administration du 27 octobre 2022
- Vu l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat (DIE) du 20 juin 2024

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- d'émettre un avis favorable à l'actualisation du prix de vente des parcelles DK n° 33, n° 39, et n° 42, d'une surface totale d'environ 5 300 m², dans les conditions susmentionnées ;
- de fixer le prix de vente total à 661 500 € HT, selon l'estimation de la DIE moins une marge d'appréciation de 10 % ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à signer l'acte à intervenir, ainsi que tous documents relatifs à cette affaire.



Rappel phase 1



Acquisition ORVITIS
Phase 2 anticipée dito phase 1

DK 33 : 124 m²
DK 39 : 1 465 m²
DK 42 (partiel) : env. 1400 sur 3701m²
Total : env 3000m²



Acquisition ORVITIS
Phase 2 inchangée
(Parcelle viabilisée par phase 1)

DK 42 (partiel) : env. 2300 sur 3701m²
Total : env. 2 300m²

4.3 DIJON, 33 rue Général Fauconnet et 36 rue Auguste Brullé : acquisition en VEFA de 8 logements avec stationnements

Par délibération du 1^{er} février 2024, le Bureau a émis un avis favorable à la modification du bilan financier de l'opération, ainsi que le pacte extrastatutaire de la SCCV « Fauconnet 33 ».

Ainsi, sur les 35 logements,

- 13 logements restent acquis par Orvitis, dont 9 logements destinés à la location à loyer modérée, et 4 logements destinés à la location-vente (PSLA) ;
- 22 logements seront destinés à de l'accession abordable (9 + 13 logements initialement dédiés à la société JDA Dijon Basket).

Au vu du contexte économique et des difficultés de commercialisation en accession abordable, Orvitis se positionne pour acquérir en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) 8 logements avec stationnements dans le bâtiment dit « Brullé » en vue de les destiner à la location.

Cette acquisition comprendra 2 logements de type 2 et 6 logements de type 3, d'une surface habitable globale de 492,85 m² environ, dont le prix d'acquisition s'élèvera à 1 585 500 € HT, stationnements inclus.

Le Conseil d'administration,

- Vu la Loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement
- Vu la Loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement
- Vu la Loi 2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de constructions
- Vu la Loi 2009-323 du 25 mars 2009 portant sur la Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion
- Vu la Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN)
- Vu l'article L 421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu la délibération du Bureau en date du 1^{er} juillet 2024
- 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 en VEFA de 8 logements avec stationnements, de type 2 et type 3, d'une surface habitable globale d'environ 492,85 m², dans le bâtiment dit « Brullé », en vue de les destiner à la location ;
- d'autoriser cette acquisition au prix de 1 585 500 € HT, stationnements inclus, sous réserve de l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat (DIE) ;
- 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 :
DIJON

Section : HP
Feuille : 000 HP 01

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

Date d'édition : 08/10/2024
(fuseau horaire de Paris)

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

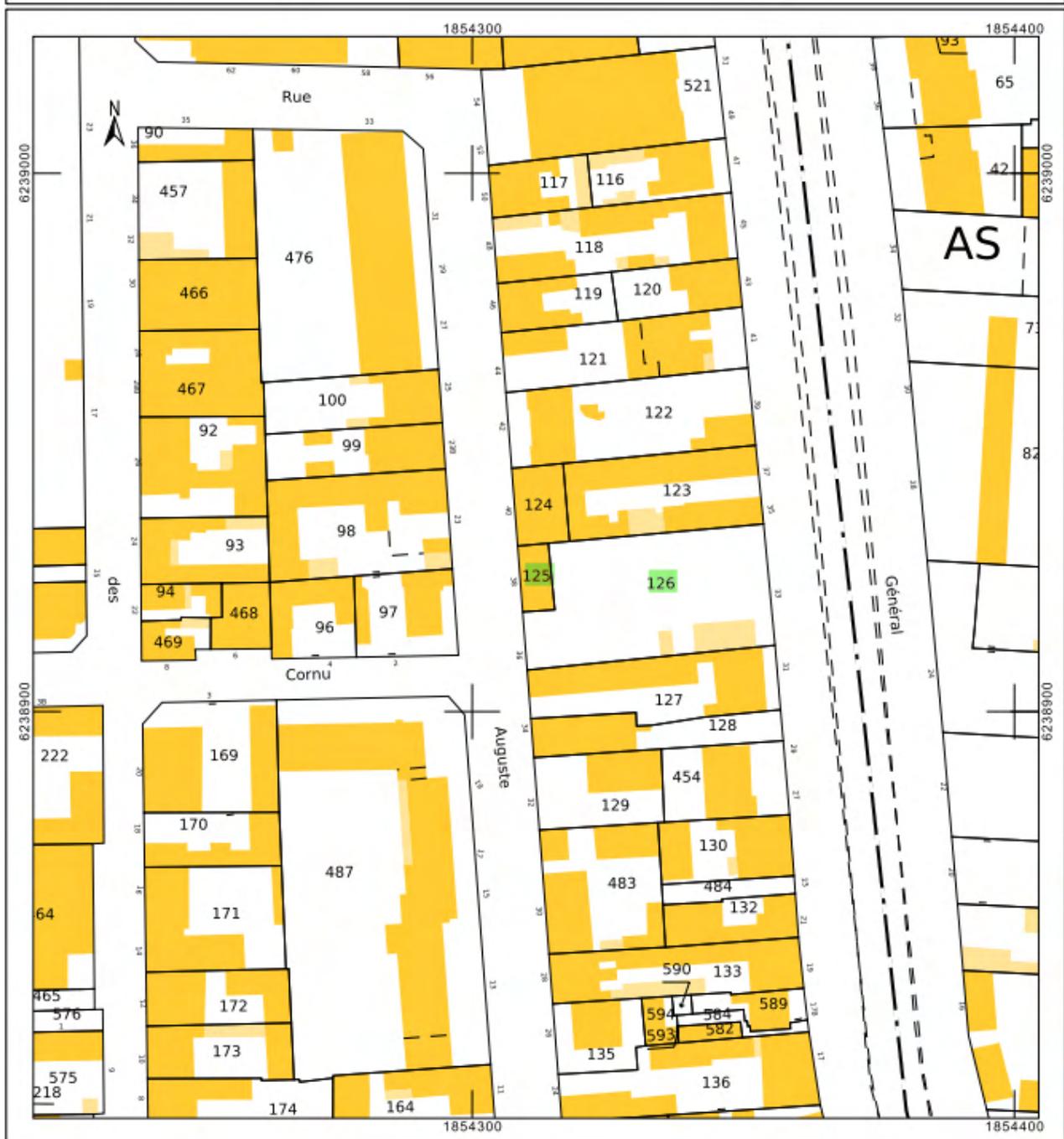
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
DIJON
25 Rue de la Boudronnée B.P. 1549
21047
21047 DIJON CEDEX
tél. 03 80 28 66 48 - fax 03 80 28 66 70
sdif.dijon@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Visuel du bâtiment A rue Auguste Brullé en R+3 + Attique



Visuel du bâtiment B rue Général Fauconnet R+4 + attique



4.4 DIJON, 33 rue Général Fauconnet et 36 rue Auguste Brullé : acquisition en VEFA de 3 logements avec stationnement

Par délibération du 1^{er} février 2024, le Bureau a émis un avis favorable à la modification du bilan financier de l'opération, ainsi que sur le pacte extrastatutaire de la SCCV « Fauconnet 33 ».

Ainsi, sur les 35 logements,

- 13 logements restent acquis par Orvitis, dont 9 logements destinés à la location à loyer modéré, et 4 logements destinés à la location-vente (PSLA)
- 22 logements seront destinés à de l'accession abordable (9 + 13 logements initialement dédiés à la société JDA Dijon Basket).

Au vu du contexte économique et des difficultés de commercialisation en accession abordable, Orvitis se positionne pour acquérir en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) 3 logements avec stationnement répartis sur les bâtiments A et B, en vue de les destiner à la location pour l'école de gendarmerie.

Cette acquisition comprendra :

- 1 logement de type 5, d'une surface habitable de 120,30 m² environ, situé en attique dans le bâtiment A dit « Brullé »,
- 2 logements de type 4, d'une surface habitable d'environ 78,90 m² chacun, situés dans le bâtiment B.

Le prix d'acquisition s'élèvera à 965 000 € HT, stationnement inclus.

Le Conseil d'administration,

- Vu la Loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement
- Vu la Loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement
- Vu la Loi 2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de constructions
- Vu la Loi 2009-323 du 25 mars 2009 portant sur la Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion
- Vu la Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN)
- Vu l'article L 421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu la délibération du Bureau en date du 1^{er} février 2024
- 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 en VEFA des 3 logements susmentionnés avec stationnement, en vue de les destiner à la location pour l'école de gendarmerie ;
- d'autoriser cette acquisition au prix de 965 000 € HT, stationnement inclus, sous réserve de l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat (DIE) ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à signer l'acte à intervenir, ainsi que tous documents relatifs à cette affaire.

4.5 DIJON 29 avenue Edouard Belin, 2 allée de Beauce, 4 à 14 allée de Beauce, 16 allée de Beauce : mise en place d'une opération d'autoconsommation collective

La performance énergétique du patrimoine est un enjeu majeur, auquel Orvitis répond depuis de nombreuses années, en investissant une part importante de son budget, dans la réalisation de travaux d'éco-rénovation, afin d'améliorer le confort des locataires et de minimiser le niveau des charges locatives, de réduire la consommation d'énergie et par la même occasion son empreinte carbone.

Ainsi, Orvitis a engagé une opération d'éco-rénovation de l'îlot Ile-de-France, situé à DIJON, dans le quartier de la Fontaine d'Ouche. Les travaux ont démarré en juin 2021 et se sont terminés en avril 2023. Ceux-ci ont permis de réduire les consommations d'énergie de 31 %, soit une réduction de 245 MWh par an.

Par ailleurs, Orvitis est un acteur majeur du projet européen RESPONSE aux côtés de Dijon Métropole, d'EDF et d'une cinquantaine d'autres partenaires français et européens. L'objectif de ce projet est de faire du quartier de la Fontaine d'Ouche, un quartier à énergie positive. Dans ce cadre, Orvitis mettra en place d'ici la fin de l'année 2024, une opération d'autoconsommation collective dans quatre bâtiments, aux adresses suivantes :

- 29 avenue Edouard Belin ;
- 2 allée de Beauce ;
- 4 à 14 allée de Beauce ;
- 16 allée de Beauce.

Orvitis sera la Personne Morale Organisatrice (PMO) telle que définie aux articles L.315.2 et suivants du Code de l'énergie. Il s'agit d'une entité juridique dont la constitution est indispensable pour lancer une opération d'autoconsommation collective. Son rôle est de regrouper et faire le lien entre les producteurs et les consommateurs, signer une convention d'autoconsommation collective avec Enedis, déterminer les clés de répartition de l'électricité produite entre les participants de l'opération et les transmettre à Enedis.

EDF interviendra en qualité de responsable d'équilibre de cette opération, conformément à la réglementation en vigueur. Celui-ci assurera la gestion de l'énergie qui sera revendue en surplus. Le surplus de production sera revendu à environ 115 €/MWh.

Dans le cadre de cette opération, la production d'électricité reposera sur deux installations photovoltaïques positionnées sur le toit du 4 à 14 allée de Beauce à DIJON, d'une puissance globale de 141.24 kWc (kilowatt-crête). La majeure partie de la production sera réalisée à l'aide de panneaux photovoltaïques achetés par Orvitis et montés sur pergolas. L'autre partie (environ 15.9 kWc) sera réalisée à l'aide de panneaux fournis dans le cadre du projet RESPONSE (posés sur balustrades). Cela représente un total de 570 panneaux photovoltaïques.

L'électricité produite par l'installation sera consommée par les parties communes des quatre bâtiments listés ci-avant (ascenseur, sous-station, éclairage, VMC) et dans les logements des locataires volontaires, selon la clé de répartition suivante :

- 20% de la production sera reversée aux locataires,
- 80% de la production sera revendue pour financer l'investissement et l'entretien des installations.

L'impact pour chaque locataire est estimé à 60 euros en moyenne par an (sur une base de participation au projet d'autoconsommation collective de 75% des habitants).

En effet, cette opération d'autoconsommation collective s'impose aux locataires pour les parties communes. En revanche, pour les parties privatives, ceux-ci ont le choix de participer, ils peuvent également se retirer de l'opération à tout moment ou demander leur réintégration à tout moment. Un formalisme est lié aux modalités de participation des locataires : réunion d'information spécifique, accord collectif, affichage au sein de l'immeuble, document d'information pour chaque locataire (le locataire dispose d'un délai d'un mois pour exprimer son éventuel refus de participation), avenant au bail d'habitation.

Il est prévu que cette opération d'autoconsommation collective débute en janvier 2025.

Le Conseil d'administration,

- Vu la Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement
- Vu la Loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement
- Vu la Loi n° 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 dite Loi ELAN
- Vu la Loi n° 2019-1147 du 08 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat
- Vu le décret 2021-895 du 05 juillet 2021 relatif à l'autoconsommation collective dans les habitations à loyer modéré
- Vu l'article L 421-1 du Code de la construction et de l'habitation
- Vu l'article R 421-16 du Code de la construction et de l'habitation
- Vu l'article L 424-3 du Code de la construction et de l'habitation
- Vu les articles L.315-1 et suivants du Code de l'énergie
- Vu les articles R.315-12 à R.315-16 du Code de l'énergie

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- d'autoriser Orvitis à valoriser le principe de l'opération d'autoconsommation et la participation d'Orvitis en qualité de producteur et de Personne Morale Organisatrice.
- d'autoriser M. le Directeur Général à signer toutes conventions à intervenir dans ce cadre, ainsi que tous les documents relatifs à cette affaire.

4.6 CHEVIGNY-SAINT-SAUVEUR, 2 avenue Maréchal Leclerc : requalification de 48 logements

Afin d'éradiquer les bâtiments les plus énergivores de son patrimoine, Orvitis a programmé la rénovation énergétique de 48 logements situés à CHEVIGNY-SAINT-SAUVEUR au 2 avenue Maréchal Leclerc, classés à ce jour en étiquette énergétique E.

Ce projet de rénovation a été présenté lors du Conseil de Concertation Locative (CCL) du 22 octobre 2024. Cette instance a émis un avis favorable sur le bouquet de travaux qui permettra d'atteindre le niveau BBC rénovation et de répondre aux besoins de confort des locataires et de mise en accessibilité des logements.

Le bouquet de travaux envisagé est le suivant :

- isolation par l'extérieur des façades,
- remplacement des menuiseries extérieures avec l'ajout de volets roulants électriques,
- traitement de la couverture,
- reprise de l'isolation des combles et des terrasses et du plancher haut des caves,
- travaux d'accessibilité à tous les étages avec le remplacement de l'ascenseur et de la coursive,
- réfection des enrobés extérieurs,
- création d'un système de ventilation hygro B,
- mise en sécurité des installations électriques des logements,
- rénovation des halls d'entrée et du système d'interphonie, ainsi que des boîtes aux lettres,
- remplacement des portes de caves,
- réfection de l'étanchéité des balcons et ou terrasses,
- traitement des évacuations EP et remplacement des garde-corps,
- remplacement des convecteurs électriques des logements du R +5.

Le plan de financement en phase de faisabilité est le suivant :

DEPENSES TTC	Montant	%	RECETTES	Montant	%
Honoraires	325 000 €	10,08	CEE	48 000 €	1,48
Travaux	2 898 000 €	89,92	Subvention CD21	192 000 €	5,96
			Subvention CRBFC (EFFILOGIS)	116 000 €	3,60
			FEDER	192 000 €	5,96
			Prêts	2 675 000 €	83,00
TOTAL	3 223 000 €	100 %	TOTAL	3 223 000 €	100 %

Pour permettre l'équilibre financier de l'opération, un accord collectif sera mis en place avec les locataires, afin de valider l'application d'une 3^{ème} ligne sur la quittance durant 15 ans, ainsi qu'une augmentation du prix unitaire appliqué à la surface corrigée, au prix plafond de la convention APL en vigueur, soit 4,30 % environ à la réception des travaux.

Le Conseil d'administration,

- Vu la Loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement
- Vu la Loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale
- Vu la Loi 2009-323 du 25 mars 2009 portant sur la Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion 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 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 au plan de financement au stade de la faisabilité présenté ci-dessus ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à :
 - solliciter l'ensemble des financements (emprunts et subventions) auprès des collectivités et des partenaires publics comme privés ;
 - signer les marchés d'études et de travaux qui seront attribués dans le cadre de l'opération dans le respect de l'enveloppe financière prévisionnelle ;
 - signer tous documents afférents à ces opérations.

4.7 PONTAILLER-SUR-SAONE, 6 et 8 rue de Franche-Comté : requalification de 12 logements

Afin d'éradiquer les bâtiments les plus énergivores de son patrimoine, Orvitis a programmé la rénovation énergétique de 12 logements situés à PONTAILLER-SUR-SAONE, 6 et 8 rue de Franche-Comté, classés à ce jour en étiquette énergétique E.

Ce projet de rénovation a été présenté lors du Conseil de Concertation Locative (CCL) du 22 octobre 2024. Cette instance a émis un avis favorable sur le bouquet de travaux qui permettra d'atteindre le niveau BBC rénovation et de répondre aux besoins de confort des locataires et de mise en accessibilité des logements.

Le bouquet de travaux envisagé est le suivant :

- isolation par l'extérieur des façades,
- remplacement des menuiseries extérieures avec volets roulants électriques,
- réfection de l'étanchéité des toitures terrasses avec renforcement de l'isolation,
- création d'un système de ventilation hygro B,
- remplacement du système d'interphonie,
- réfection des cages d'escaliers,
- résidentialisation extérieure (clôture et portail).

Le plan de financement en phase de faisabilité est le suivant :

DEPENSES	Montant TTC (TVA aux taux de 5,5%, 10% et 20%)	%	RECETTES	Montant	%
Honoraires	55 000 €	9,65	Conseil Régional BFC (Effilogis)	44 000 €	7,72
Travaux	515 000 €	90,35	CD21	48 000 €	8,42
			CEE (EDF)	15 000 €	2,64
			FNAP	48 000 €	8,42
			FEDER	48 000 €	8,42
			PRETS	367 000 €	64,38
TOTAL OPERATION	570 000 €	100 %	TOTAL OPERATION	570 000 €	100 %

Le Conseil d'administration,

- Vu la Loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement
- Vu la Loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale
- Vu la Loi 2009-323 du 25 mars 2009 portant sur la Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion 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 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 au plan de financement au stade de la faisabilité présenté ci-dessus ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à :
 - solliciter l'ensemble des financements (emprunts et subventions) auprès des collectivités et des partenaires publics comme privés ;
 - signer les marchés d'études et de travaux qui seront attribués dans le cadre de l'opération dans le respect de l'enveloppe financière prévisionnelle ;
 - signer tous documents afférents à ces opérations.

4.8 ROUVRAY, allée Lorain, Espace Marcel Boillin : requalification de 20 logements

Afin d'éradiquer les bâtiments les plus énergivores de son patrimoine, Orvitis a programmé la rénovation énergétique de 20 logements situés à ROUVRAY, 4 allée Lorain, Espace Marcel Boillin, classés à ce jour en étiquette énergétique E.

Ce projet de rénovation a été présenté lors du Conseil de Concertation Locative (CCL) du 22 octobre 2024. Cette instance a émis un avis favorable sur le bouquet de travaux qui permettra d'atteindre le niveau BBC rénovation et de répondre aux besoins de confort des locataires et de mise en accessibilité des logements.

Le bouquet de travaux envisagé est le suivant :

- isolation par l'extérieur des façades,
- remplacement des menuiseries extérieures avec volets roulants électriques,
- isolation des toitures terrasses,
- création d'un système de ventilation hygro B,
- mise en œuvre d'une sous-station raccordée à une chaufferie biomasse,
- réfection de la cage d'escaliers,
- remplacement des radiateurs et des robinets thermostatiques.

Le plan de financement en phase de faisabilité est le suivant :

DEPENSES	Montant TTC (TVA aux taux de 5,5%, 10% et 20%)	%	RECETTES	Montant	%
Honoraires	142 000 €	14,20	Conseil Régional BFC (Effilogis)	78 600 €	7,86
Travaux	858 000 €	85,80	CD21	80 000 €	8,00
			CEE (EDF)	40 000 €	4,00
			FNAP	80 000 €	8,00
			FEDER	80 000 €	8,00
			FONDS CHALEUR	45 000 €	4,50
			PRETS	596 400 €	59,64
TOTAL OPERATION	1 000 000 €	100 %	TOTAL OPERATION	1 000 000 €	100 %

Le Conseil d'administration,

- Vu la Loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement
- Vu la Loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale
- Vu la Loi 2009-323 du 25 mars 2009 portant sur la Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion 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 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 au plan de financement au stade de la faisabilité présenté ci-dessus ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à :
 - solliciter l'ensemble des financements (emprunts et subventions) auprès des collectivités et des partenaires publics comme privés ;
 - signer les marchés d'études et de travaux qui seront attribués dans le cadre de l'opération dans le respect de l'enveloppe financière prévisionnelle ;
 - signer tous documents afférents à ces opérations.

4.9 SEMUR-EN-AUXOIS rue du Cari : lancement de la phase « travaux »

Par délibération en date du 16 mars 2023, le Bureau a émis un avis favorable à la construction de 6 logements locatifs sociaux, avec garages et jardins privés, à SEMUR-EN-AUXOIS, rue du Cari.

La conception-réalisation de ce projet a été confiée au groupement BATIR ENSEMBLE / A2A, sur la base du budget prévisionnel suivant :

DEPENSES TTC			RECETTES		
Charge foncière	207 200€	19%	Prêts Banque des territoires	646 152€	58%
Honoraires	132 000€	11%	Subventions	62 000€	6%
Travaux Bâtiment	769 000€	70%	Fonds propres	400 048€	36%
TOTAL	1 108 200€	100%	TOTAL	1 108 200€	100%

Les études géotechniques engagées dans la phase « études » ont fait apparaître des contraintes techniques qui impactent le type de fondations à mettre en œuvre et le positionnement du bâti, nécessitant le modelage du terrain.

Ces modifications structurelles impactent le budget de cette opération avant le lancement des travaux :

DEPENSES TTC			RECETTES		
Charge foncière	261 500€	21.5%	Prêts Banque des territoires	747 500€	61%
Honoraires	135 000€	11%	Subventions	62 000€	5%
Travaux Bâtiment	822 000€	67.5%	Fonds propres	409 000€	34%
TOTAL	1 218 500€	100%	TOTAL	1 218 500€	100%

Les logements seront conventionnés à l'APL et ont été inscrits à la programmation des opérations d'investissement dans le territoire de délégation des aides à la pierre du Conseil Départemental de la Côte-d'Or, pour l'année 2023.

Le Conseil d'administration,

- Vu la Loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement
- Vu la Loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale
- Vu la Loi 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion prise en son article 110
- Vu la Loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite Loi ELAN
- Vu le Code de la commande publique
- Vu les articles L 421-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu les articles L 442-1 à L 442-14 du Code de l'Urbanisme
- Vu les articles R 421-16 à 421-18 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu la délibération du Bureau en date du 16 mars 2023

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- d'approuver le budget prévisionnel de travaux pour la conception-réalisation de cette opération, tel que présenté ci-avant ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à signer l'ensemble des documents afférents à cette affaire.

4.10 Convention relative à la maintenance des équipements des casernes de gendarmerie : ajouts de contrats de maintenance

Dans une démarche d'amélioration de la maintenance des installations de chauffage, des portes et des portails automatisés, des VMC (Ventilations Mécaniques Contrôlées) et du système de climatisation des casernes de gendarmerie, Orvitis et le Commandant de la Région de gendarmerie de Bourgogne Franche-Comté et du Groupement de gendarmerie départementale de la Côte-d'Or ont signé une convention le 7 août 2020.

L'objectif de celle-ci est que l'entretien de ces équipements puisse être réalisé par des prestataires de service diligentés par Orvitis, dans le cadre des contrats de maintenance qu'il a souscrits.

Cette convention a été modifiée par avenant n°1 en date du 13 janvier 2022, afin d'inclure la maintenance des portillons électriques et de reconduire le contrat pour une durée de 4 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2025.

Par courrier en date du 12 juin 2024, le Général de division LANIEL a informé Orvitis de son souhait d'inclure dans la convention :

- la maintenance des systèmes de sécurité incendie ;
- la maintenance de portes de garage manuelles ou motorisées ;
- la maintenance des rideaux métalliques manuels ou motorisés ;
- l'entretien des poêles à bois et à granulés ;
- la maintenance préventive des Infrastructures de Recharge de Véhicule Electrique (IRVE).

Aussi, il y a lieu d'établir un avenant n°2 à la convention afin d'inclure la maintenance et l'entretien de ces équipements, à compter rétroactivement du 1^{er} juillet 2024.

Le Conseil d'administration,

- Vu la Loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement
- Vu la Loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement
- 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 le courrier du Général de Division LANIEL du 12 juin 2024

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- d'émettre un avis favorable aux modifications de la convention telles que proposées ci-dessus ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à signer :
- l'avenant n°2 à la convention relative à la maintenance des installations de chauffage, des portes et des portails automatisés, des portillons électriques, des VMC et du système de climatisation des casernes de gendarmerie du patrimoine ;
- les marchés qui seront attribués.

4.11 Caserne de Gendarmerie de située à GEVREY-CHAMBERTIN : travaux d'amélioration financés dans le cadre d'une procédure B12

Début 2024, le Bureau de l'Immobilier et du Logement de la Gendarmerie a sollicité Orvitis pour la réalisation de travaux d'amélioration au sein de la caserne située à GEVREY-CHAMBERTIN, consistant :

- au remplacement du portail double battant par un portail coulissant motorisé ;
- en la création de systèmes d'alarmes et de vidéoprotection ;
- en l'installation d'une Infrastructure de Recharge de Véhicules Electriques (IRVE) ;
- en la réfection complète des éclairages intérieurs et extérieurs.

Après études et analyses, le coût de ces travaux est estimé à 79 774,79 € TTC. Ceux-ci seront financés dans le cadre d'une procédure B12, qui donnera lieu à l'application d'un surloyer de 13 225,38€, acté par la signature d'un avenant au bail de la caserne.

Ce surloyer sera invariable pendant une durée non ajustable de 5 ans.

La première annuité sera réglée dans le mois suivant la signature de l'avenant. Les quatre annuités suivantes seront réglées à chaque date anniversaire de l'avenant.

En cas de résiliation anticipée du bail, le solde des loyers restants dus jusqu'au terme de la cinquième annuité fera l'objet d'un règlement unique à la date de prise d'effet de la résiliation.

Le financement de ces travaux d'amélioration se répartit comme suit :

Type de prestations	Part financement Orvitis en € TTC	Part financement Gendarmerie (sur 5 ans) en € TTC	Total en € TTC
Travaux de sécurisation : - création de systèmes d'alarmes - création de systèmes de vidéoprotection - remplacement du portail - réfection complète des éclairages extérieurs	9 644,07€	59 429,83€	69 073,90€
Travaux d'amélioration des conditions de travail : - réfection complète de l'éclairage du bâtiment administratif	3 853,81€	3 853,81€	7 707,61€
Installation d'une IRVE	-	2 993,28€	2 993,28€
TOTAL	13 497,88€ (soit 17%)	66 276,92€ (soit 83%)	
TOTAL GENERAL	79 774,79 € TTC		

Le Conseil d'administration,

- Vu la Loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement
- Vu la Loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale
- Vu la Loi 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion prise en son article 110
- Vu la Loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite Loi ELAN
- Vu le Code de la commande publique
- Vu les articles L 421-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu les articles R 421-16 à R 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 des travaux d'amélioration de la caserne de gendarmerie située à GEVREY-CHAMBERTIN ;
- d'approuver les modalités de financement, telles que présentées ci-dessus ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à signer :
 - les marchés de travaux qui seront attribués ;
 - l'avenant n°1 au bail de la caserne de gendarmerie de GEVREY-CHAMBERTIN actant le surcoût annuel du loyer à hauteur de 13 255,38 €, invariable pendant une durée de 5 ans.

4.12 Caserne de Gendarmerie située à MIREBEAU-SUR-BEZE : travaux d'amélioration financés dans le cadre d'une procédure B12

Début 2024, le Bureau de l'Immobilier et du Logement de la Gendarmerie a sollicité Orvitis pour la réalisation de travaux d'amélioration au sein de la caserne située à MIREBEAU-SUR-BEZE, consistant :

- au remplacement du portail coulissant par un portail coulissant motorisé répondant aux exigences de la gendarmerie en terme d'utilisation et de sécurité ;
- en la mise en place d'un panneau grillagé sur le pignon du local poubelle donnant à l'extérieur afin d'éviter le jet de projectiles incendiaires à l'intérieur ;
- en la dépose de brise-soleils sur les pavillons ;
- en la création de systèmes d'alarmes et de vidéoprotection ;
- en l'installation d'une Infrastructure de Recharge de Véhicules Electriques (IRVE) ;
- en la réfection complète des éclairages intérieurs des Locaux de Service Techniques (LST).

Après études et analyses, le coût de ces travaux est estimé à 63 924,02€ TTC. Ceux-ci seront financés dans le cadre d'une procédure B12 qui donnera lieu à l'application d'un surloyer de 9 608,35€ acté par la signature d'un avenant au bail de la caserne.

Ce surloyer sera invariable pendant une durée non ajustable de 5 ans.

La première annuité sera réglée dans le mois suivant la signature de l'avenant. Les quatre annuités suivantes seront réglées à chaque date anniversaire de l'avenant.

En cas de résiliation anticipée du bail, le solde des loyers restants dus jusqu'au terme de la cinquième annuité fera l'objet d'un règlement unique à la date de prise d'effet de la résiliation.

Le financement de ces travaux d'amélioration se répartit comme suit :

Type de prestations	Part financement Orvitis en € TTC	Part financement Gendarmerie (sur 5 ans) en € TTC	Total en € TTC
Travaux de sécurisation : - création de systèmes d'alarmes - création de systèmes de vidéoprotection - remplacement du portail - clôture	5 712,00 €	45 037,52 €	50 749,52 €
Travaux d'amélioration des conditions de travail et de logement : - réfection complète des éclairages intérieurs des LST - dépose des brise-soleils sur les pavillons	9 322,11 €	1 025,19 €	10 347,30 €
Installation d'une IRVE	848,16 €	1 979,04 €	2 827,20 €
TOTAL	15 882,27 € (soit 25%)	48 041,75 € (soit 75%)	
TOTAL GENERAL	63 924,02 € TTC		

Le Conseil d'administration,

- Vu la Loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement
- Vu la Loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale
- Vu la Loi 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion prise en son article 110

- Vu la Loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite Loi ELAN
- Vu le Code de la commande publique
- Vu les articles L 421-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu les articles R 421-16 à R 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 des travaux d'amélioration de la caserne de gendarmerie située à MIREBEAU-SUR-BEZE ;
- d'approuver les modalités de financement, telles que présentées ci-dessus ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à signer :
 - les marchés de travaux qui seront attribués ;
 - l'avenant n°1 au bail de la caserne de gendarmerie de MIREBEAU-SUR-BEZE actant le surcoût annuel du loyer à hauteur de 9 608,35 €, invariable pendant une durée de 5 ans.

4.13 Marché d'entretien et de réfection des toitures-terrasses du patrimoine d'Orvitis : appel à concurrence

Le marché d'entretien et de réfection des toitures-terrasses arrive à son terme le 7 avril 2025.

Il convient d'ores et déjà de lancer un appel à concurrence pour ces prestations, sous la forme d'un accord-cadre, pour une durée de 4 ans, dans les conditions suivantes :

- montant annuel consacré à l'entretien : 120 000 € HT
- montant annuel consacré aux travaux de réfection : 300 000 € HT.

Désignation	Durée	Montant maximum pour la durée du marché en euros HT
Marché accord-cadre Entretien et réfection des toitures-terrasses	4 ans	1 680 000 €

Le Conseil d'administration,

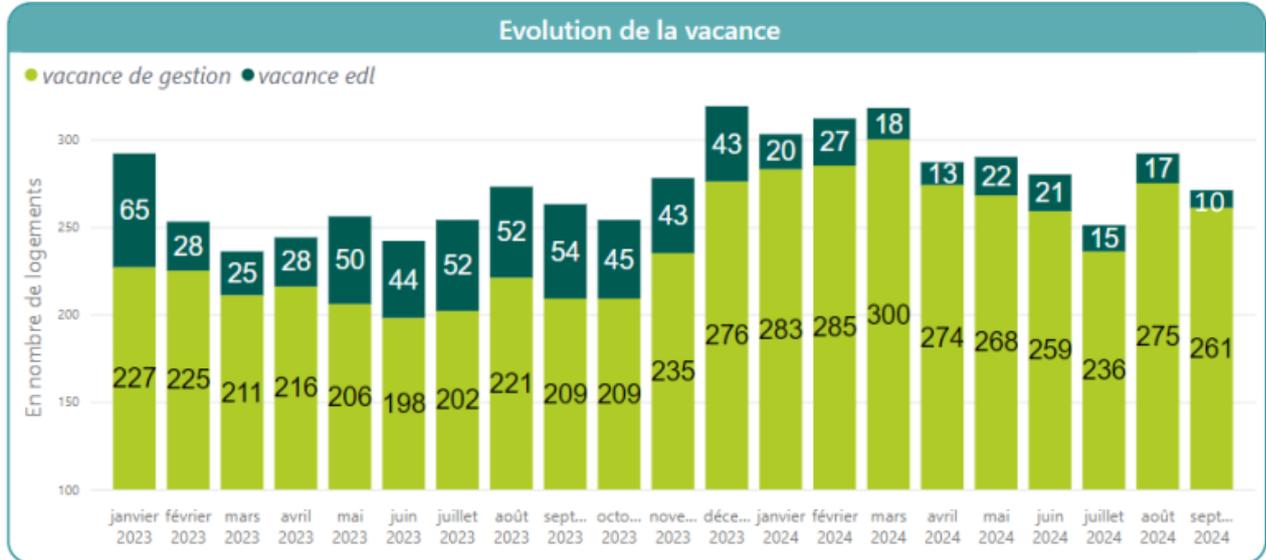
- Vu la Loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement
- Vu la Loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale
- Vu la Loi 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte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

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

5. INFORMATIONS AU CONSEIL D'ADMINISTRATION

5.1 Situation de la vacance habitation au 30 septembre 2024

Durée de la vacance de plus d'un mois



Durée de la vacance de plus de trois mois



Taux et objectif global

5,45 %

Taux vacance financière N

5,10 %

Taux vacance financière N-1

Vacance de gestion des principales communes :

HABITATION 2024 9

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

	Vac gest° +1 mois	Vac gest° +3 mois	Nb Logts	% vac gest ° + 3 mois
<u>Agence Est Côte-d'Or</u>				
AUXONNE	5	3	437	0,7%
GENLIS	6	2	449	0,4%
PONTAILLER SUR SAONE	8	6	62	9,7%
<u>Agence Haute Côte-d'Or</u>				
CHATILLON SUR SEINE	38	26	528	4,9%
MONTBARD	55	41	743	5,5%
SAULIEU	22	18	234	7,7%
SEMUR EN AUXOIS	38	31	725	4,3%
VENAREY LES LAUMES	21	15	367	4,1%
<u>Agence Sud Côte-d'Or</u>				
ARNAY LE DUC	6	4	146	2,7%
SEURRE	5	0	204	0,0%
<u>Agence Urbaine</u>				
CHENOVE	15	9	1 274	0,7%
DIJON	8	2	1 618	0,1%

5.2 Taux de recouvrement au 04 octobre 2024

<u>Taux de recouvrement des échéances 2024 :</u>	<u>Au 04/10/2024</u>	<u>N-1 à date</u>	<u>Échéances 2023</u>	<u>Échéances 2022</u>
Montant facturé	48 428 592 €	44 562 122 €	<u>au 04/10/2024 :</u>	<u>au 04/10/2024 :</u>
Reste à recouvrer :	1 738 789 €	1 585 108 €		
Taux de recouvrement avec APL	96,41%	96,44%	98,18%	98,83%
Taux de recouvrement sans APL	95,72%	95,70%	97,80%	98,57%

<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>
Taux de recouvrement avec APL	95,78%	96,07%	96,05%	97,36%
Taux de recouvrement sans APL	94,80%	95,24%	95,39%	96,93%

5.3 Politique RSE

(support annexé au dossier)

5.4 Extraits des délibérations approuvées par le Bureau, lors des séances des 18 mars, 17 juin et 11 juillet 2024

(support annexé au dossier)

5.5 Calendrier des réunions de la gouvernance

Bureau	Jeudi 21 novembre 2024	11h00
Commission des Finances	Lundi 02 décembre 2024	16h30
Conseil d'administration	Mercredi 18 décembre 2024	10h30

La convocation officielle confirmera chaque instance.

5.6 Marchés notifiés du 05 avril au 01 octobre 2024

(support annexé au dossier)