



# Rapport d'activité 2016

**Orvitis**  
en Côte-d'Or

# Repères



**24 142** Côte-d'Oriens logés  
**233** collaborateurs  
**4** agences ou antennes locales  
**1** agence immobilière spécialisée

**13 067** logements et équivalents logements  
Loyers logements : **50,9 M€**  
Entretien - Maintenance (hors investissement) : **6,6 M€**  
Investissement 2016 : **49 M€** dont :  
**171** logements neufs et Acquis améliorés : **43 M€**  
réhabilitation des logements : **5,5 M€**

## Sommaire

|                                                               |    |
|---------------------------------------------------------------|----|
| Une production adaptée aux besoins des territoires            | 7  |
| Un patrimoine amélioré et adapté aux nouveaux besoins         | 11 |
| Des équipes mobilisées pour répondre aux attentes des clients | 15 |
| Une gestion financière rigoureuse et maîtrisée                | 21 |
| Une entreprise responsable et innovante                       | 29 |
| L'occupation du parc de logements familiaux                   | 35 |



## Notre engagement social et économique

L'accès au logement demeure, au même titre que le travail, une préoccupation majeure. Premier opérateur de Côte-d'Or, avec ses 13 000 logements implantés sur 130 communes, Orvitis réaffirme au quotidien ses valeurs de solidarité, de service de l'intérêt général et de proximité.

Partenaire de l'aménagement des territoires, Orvitis s'est engagé une fois encore en 2016 dans des actions innovantes pour renforcer l'attractivité des communes et proposer un habitat adapté aux situations de chacun et à tous les âges de la vie, en phase avec les évolutions de la société.

Ainsi, les logements labellisés Sérénitis répondent aux besoins de nos aînés pour favoriser le maintien à domicile et l'autonomie des plus âgés, renforçant la mixité entre les générations et le bien vivre ensemble. A travers les opérations d'aménagement et des ventes de son patrimoine, Orvitis favorise l'accession sociale à la propriété, une aspiration forte des Français.

Et, avec près de 50 millions d'euros investis, pour des constructions neuves, des programmes de requalification ou de rénovation de patrimoine, Orvitis confirme son soutien majeur à l'économie locale, notamment aux entreprises du bâtiment et des travaux publics.

Pour symboliser cette dynamique, l'identité de marque a évolué vers plus de modernité, en soulignant toujours son attachement à la Côte-d'Or.

En mouvement perpétuel et guidé par la recherche constante de l'efficacité, Orvitis est résolument un acteur économique et social de terrain engagé, reconnu par ses partenaires et ses bénéficiaires, portant fièrement sa mission au service du plus grand nombre, en zone rurale comme en ville.

*François-Xavier DUGOURD*  
Président d'Orvitis

*Christophe BERION*  
Directeur Général

# LA GOUVERNANCE

Conformément à l'article R421-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Conseil d'Administration d'Orvitis est composé de 23 membres. Il se réunit au moins 3 fois par an pour décider des grandes orientations de l'Office.

## 6 représentants du Conseil Départemental de la Côte-d'Or



**François-Xavier DUGOURD**  
Président  
1<sup>er</sup> Vice-Président du Conseil  
Départemental



**Anne ERSCHENS**  
Conseillère Départementale de Dijon 4



**Hubert BRIGAND**  
Conseiller Départemental  
de Châtillon-sur-Seine



**André GERVAIS**  
Conseiller Départemental de Dijon 6



**Patrick CHAPUIS**  
Conseiller Départemental  
de Fontaine-lès-Dijon



**Christine RICHARD**  
Conseillère Départementale de Saint-  
Apollinaire

## 7 personnalités qualifiées designées par le Conseil Départemental



**Joël ABBEY**  
Maire de Pontailler-sur-Saône



**Gilbert MENUT**  
Maire de Talant



**Gilles ATTARD**  
Retraité Directeur des Services  
Ville de Beaune



**Géraldine MEUZARD**  
Maire de Savigny-sous-Mâlain



**Sophie DIEMUNSCH**  
Directrice Territoriale Prêteur - Caisse  
des Dépôts et Consignations



**Catherine SADON**  
Maire de Semur-en-Auxois



**Marie-Line DUPARC**  
Maire de Saint-Jean-de-Losne



**Jacques BERTHET**  
Directeur de l'Association  
Les Papillons Blancs

Représentant les associations dont l'objet est l'insertion  
ou le logement des personnes défavorisées.

### 3 représentants d'Organisme et désignés par les organismes



**Nicole DESCHAMPS**  
UDAF



**Hélène FERREIRA**  
Action Logement - 1 %



**Patrick MOREAU**  
CAF

### 2 représentants d'organisation syndicale



**Mohamed BOUKMIJ**  
CGT



**Patrice VIGREUX**  
CFDT

### 3 membres avec voix consultative

**Christophe BERION**  
Directeur Général

**Céline MARTEAU**  
Secrétaire du Comité d'entreprise

**Monsieur le Préfet** ou son représentant

### 4 représentants des associations de locataires



**Christian ADAM**  
CNL



**Laurent DAMIZET**  
CNL



**Philippe MARTIN**  
CSF



**Christian MULLER**  
AFOC

## UNE PRÉSENCE ACTIVE

**4** réunions du Conseil d'Administration :  
132 délibérations votées

**5** réunions de Bureau : 117 délibérations  
adoptées

**3** réunions de la Commission des Finances

**42** réunions de la Commission d'Attribution  
des Logements

**16** réunions de la Commission d'Orienta-  
tion des Situations difficiles

**3** réunions de la Commission des Solidarités

**9** réunions de la Commission d'Appel d'Offres  
et/ou jury de concours ou de conception-  
réalisation

# L'ORGANISATION DES SERVICES

**Sous l'autorité du Directeur général, une équipe pluridisciplinaire de 233 collaborateurs, proches des locataires et à l'écoute des partenaires sur toute la Côte-d'Or.**

## **DIRECTEUR GÉNÉRAL**

Christophe BERION

## **SECRÉTARIAT DE DIRECTION SUIVI DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Nathalie CACHELIN

## **DIRECTION HABITATS SPÉCIFIQUES ET INNOVATIONS**

### **DIRECTEUR GÉNÉRAL ADJOINT**

Catherine DERSEL-ALAZARD

## **CONTRÔLEUR DE GESTION**

Laurent MELISIAK

## **DIRECTION COMMUNICATION**

Nathalie SEGUIN

## **DIRECTION TECHNIQUE**

Sandrine BOYER

## **SERVICE INVESTISSEMENT**

Serge PETIT

## **SERVICE PATRIMOINE**

Hélène LE GOUSSE

## **DIRECTION CLIENTÈLE**

Eric MARTINEZ

## **AGENCE URBAINE**

Stéphane HOT

## **AGENCE HAUTE CÔTE-D'OR**

Dominique SAUNOIS

## **AGENCE SUD CÔTE-D'OR**

Anne BRAZILLIER

## **ESPACE HABITAT**

Corinne LAURIOT

## **DIRECTION FINANCES**

Christophe ARNOUD

## **DIRECTION RESSOURCES HUMAINES**

Josiane CORTE

## **SERVICE MOYENS GÉNÉRAUX**

Sébastien BAILLET

## **SERVICE RELATIONS CLIENTS**

## **DIRECTION SYSTÈMES D'INFORMATION**

Eric CORNU

## **DIRECTION DU RECOUVREMENT ET CONTENTIEUX LOCATIFS**

Peggy ROZIER-THOMAS

## **SERVICE MARCHÉS**

Valérie FELIX







# UNE PRODUCTION ADAPTÉE AUX BESOINS DES TERRITOIRES

---

**Orvitis accompagne les communes de Côte-d'Or par une offre diversifiée de produits et de prestations, pour répondre à leurs attentes et aux besoins des habitants, participer à leur développement et renforcer l'attractivité de leur territoire. Il propose des solutions logement adaptées aux situations de chacun, à chaque moment de la vie.**

# DÉVELOPPEMENT DU PARC LOCATIF

## 171 nouveaux logements familiaux

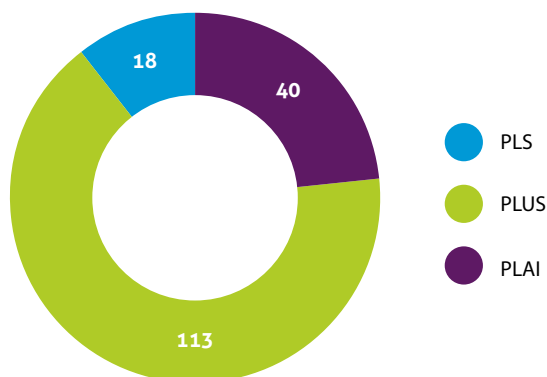
### Constructions neuves

- **Chenôve** – 16-22 Lamartine. En lieu et place d'un immeuble déconstruit partiellement dans le cadre de l'ANRU, un bâtiment de 15 logements en reconstitution de l'offre.
- **Perrigny-lès-Dijon** – 4 à 6 rue Marvillet. 19 logements semi-individuels.
- **Epoisses** – rue de la Piscine. Un ensemble de 8 pavillons de plain-pied, destinés en priorité à des personnes âgées autonomes.

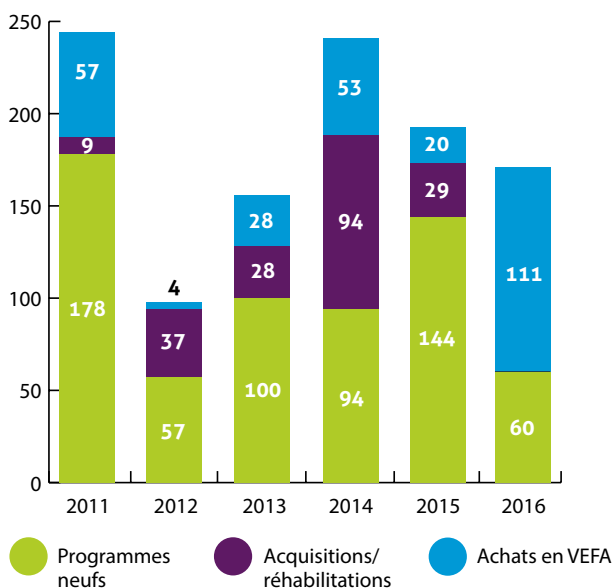
### Acquisitions en VEFA

- **Dijon**. Un bâtiment de 37 appartements, avenue Jean-Jaurès/allée des Bateliers et un immeuble de 50 appartements également avenue Jean-Jaurès.
- **Saint Apollinaire** – Rue Jean de Martigny. 24 appartements, dans l'ensemble résidentiel Les Domaniales de Sully.

### Logements familiaux livrés par financement



### Évolution du nombre de logements familiaux mis en service



**171**  
LOGEMENTS  
FAMILIAUX  
LIVRÉS

## 300 logements en chantier

### Constructions

- **Bressey-sur-Tille** – ZAC Clair Bois. Un ensemble de 3 bâtiments pour 33 appartements.
- **Fontaine-lès-Dijon** – rue Saint Nicolas. Un ensemble immobilier de 15 logements, dont un bâtiment de 6 appartements en acquisition-amélioration.
- **Perrigny-lès-Dijon** – rue Vincenot. Un immeuble de 52 appartements.
- **Saint-Apollinaire** – rue de Mirande. Atout'âge : un ensemble intergénérationnel de 71 appartements, dont 20 à destination des séniors.
- **Villers-les-Pots** – Les Rosiers. 2 pavillons jumelés.

### Acquisitions en VEFA

- **Beaune** – rue de Bellevue. Un complexe intergénérationnel de 34 appartements.
- **Dijon** – avenue Jean Jaurès. Un immeuble de 28 appartements.
- **Saint-Apollinaire** – Cours de Gray. 24 logements dans l'ensemble Carré de Varèse.





## HABITAT ET HÉBERGEMENTS SPÉCIFIQUES

### Résidences pour personnes âgées ou handicapées

- **Chenôve** – Place Michel Colucci. Une résidence accueil Acodège de 15 appartements, avec une salle commune.
- **Marsannay-la-Côte** – Imp. Félix Tisserand. Un ensemble de 18 pavillons groupés, géré par la Mutualité Française Bourguignonne, à destination des séniors.
- **Perrigny-les-Dijon** – rue Marvillet. Une résidence de 15 logements pour travailleurs adultes handicapés gérée par l'Acodège.
- **Montigny-sur-Aube**. Acquisition de l'Aube d'Or, Maison d'Accueil Rurale pour Personnes Agées (MARPA), petite unité de vie de 19 logements.



### Résidences séniors ou intergénérationnelles en chantier

- **Arnay-le-Duc** – rue Pasteur : requalification de l'immeuble de 20 appartements en une résidence Sérénitis et intergénérationnelle avec 10 logements adaptés pour les séniors, 2 appartements équipés pour personnes à mobilité réduite et 4 logements pour toutes les familles ainsi qu'une salle de convivialité.
- **Asnières-lès-Dijon** – rue de la Source. Une résidence Sérénitis de 20 logements
- **Saint-Apollinaire** – Cours de Gray. Acquisition en VEFA de deux maisons partagées, gérées par l'association Simon de Cyrène, avec des appartements adaptés aux personnes en situation de grand handicap.
- **Beaune**. Extension de 23 logements du Foyer d'accueil de personnes âgées « Les Primevères ».

### Établissements d'accueil

- **Rouvray** – place Marcel Boilin. Evolution de l'immeuble de 15 appartements, en une structure d'accueil des demandeurs d'asile louée à l'association Coallia.
- **Semur-en-Auxois**. Acquisition de la Résidence Coluche de 56 logements, qui regroupe un foyer de jeunes travailleurs, une résidence accueil et une résidence sociale, avec salles d'activités, locaux communs et bureaux. La gestion est assurée par Coallia.

### Sérénitis

Des résidences dans un cadre de vie sécurisant qui associent un habitat accessible, adapté selon différents degrés d'autonomie, des services pour un soutien dans le quotidien et des prestations pour favoriser le vivre ensemble.



## REQUALIFICATION URBAINE ET PATRIMONIALE

- **Laignes** – rue des Charcuils. Démolition d'un immeuble de 4 pavillons accolés, en septembre 2016. L'emprise libérée a été aménagée en 2 lots viabilisés pour de l'accession à la propriété.
- **Chenôve** – rue Renan. Inscrite dans le NPNRU, la déconstruction de l'immeuble de 80 logements a été autorisée en mai 2016. Engagée dès 2015, la procédure de relogement se termine. Au 31 décembre, seulement 4 familles étaient encore présentes.
- **Longvic** – rue Guynemer. Lancement des études pour la déconstruction de 179 logements (4 bâtiments), la reconstitution d'une nouvelle offre et la rénovation de 3 immeubles – 49 appartements.

## OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT

- **Corgoloin** – Au Saussy, viabilisation de la 2<sup>ème</sup> tranche pour 25 lots.
- **Montagny-lès-Beaune** – Le Clos des Ruches : viabilisation de 17 lots sur un terrain de 1,25 ha.
- **Saint Julien** – Les Vergers : viabilisation de 22 lots sur un terrain de 1,14 ha.
- **Varois-et-Chaignot**. Livraison de la première tranche de travaux de 26 lots de la ZAC des Rives du Sauvigny qui accueillera à terme environ 200 logements.

## ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

### Location - Accession - PSLA

- **Semur-en-Auxois** – route de Venarey-Les Laumes. Au sein du programme « La Ferme Champlon », réalisation de 4 pavillons individuels de type 4. Livraison mars 2017.
- **Bressey-sur-Tille** – rue de Pezery. Démarrage des travaux de construction d'un ensemble de 5 pavillons groupés.

**9**  
PAVILLONS  
EN LOCATION-  
ACCESSION



### Ventes de 16 logements

- **A la demande des locataires occupants, 4 pavillons** ont été vendus à Aignay-le-Duc, Epoisses, Fontaine-Française et Lacanche.
- **Dans le cadre du plan de vente d'Orvitis, 12 logements ont été vendus** dont 4 au bénéfice de locataires d'Orvitis non occupants : 6 pavillons à Bèze, La Roche-en-Brenil, Lacanche, Minot et 6 appartements en collectif à Asnières-lès-Dijon, Beaune, Dijon et Pouilly-en-Auxois.
- A Neuilly-lès-Dijon. Pour deux pavillons en location-accession (PSLA) ouverts en 2014, deux familles de locataires occupants ont levé l'option d'achat.

### Terrains à bâtir

Dans les lotissements réalisés, **35 terrains** à bâtir viabilisés ont été vendus à Asnières-lès-Dijon, Corgoloin, Izeure, Montagny-lès-Beaune, Saint-Julien et Varois-et-Chaignot, pour un montant total de 2,59 millions d'euros.



**35**  
TERRAINS  
À BÂTIR  
VENDUS



# UN PATRIMOINE AMÉLIORÉ ET ADAPTÉ AUX NOUVEAUX BESOINS

---

Dans le cadre de son plan stratégique de patrimoine, les travaux réalisés sur le patrimoine existant répondent à trois enjeux majeurs :

- améliorer la sécurité et le confort des logements, assurer la pérennité du bâti et des équipements,
- améliorer la performance thermique des bâtiments pour favoriser la réduction des consommations énergétiques,
- embellir et renforcer l'attractivité des logements.



## CONFORT ET SÉCURITÉ

### Un patrimoine de 1369 logements a fait l'objet d'opérations d'entretien et d'amélioration

278 logements ont été concernés par des travaux de rénovation des chaufferies et/ou VMC.

- **Asnières-lès Dijon** - Les Crais : désamiantage chaufferie.
- **Beaune** - 16 avenue de Lattre : création d'une chaufferie.
- **Beaune** - 18 à 22 avenue de Lattre : travaux sur chaufferie et suppression des chauffe-bains.
- **Chatillon sur Seine** - 1 avenue du Président Coty : réfection chaufferie.
- **Chenôve** - 4 rue Clématites : les travaux ont porté sur le remplacement de la VMC.
- **Montbard** - 16 à 26 rue Voltaire : travaux sur chaufferie.

1091 logements ont bénéficié d'interventions diverses telles que le nettoyage des façades, la remise en peinture des boiseries, le remplacement des portes de caves, l'isolation thermique de combles et de planchers, le remplacement de garde-corps, le changement des portes de hall et du contrôle d'accès, remplacement des menuiseries extérieures.

## PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

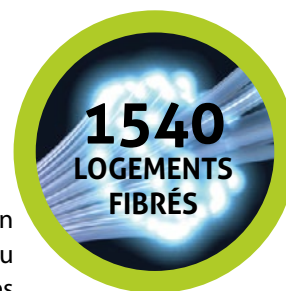
Renforcement de l'isolation extérieure, remplacement des fenêtres, de VMC et d'équipements de chauffage... cinq chantiers démarrés en 2015 se sont achevés en 2016, représentant un total de 369 logements « éco-rénovés ».

A Dijon, dans le quartier de la Fontaine-d'Ouche, l'opération d'ampleur concernait l'îlot Alsace, soit 308 logements répartis sur 7 bâtiments. Avec un coût des travaux de 18 300 € par logement, l'amélioration de la performance thermique attendue devrait porter l'étiquette énergétique de D à B.

Au-delà, les travaux ont contribué à donner une nouvelle esthétique aux bâtiments.

## DES BÂTIMENTS À L'ÈRE DU NUMÉRIQUE

Dans le cadre de la convention signée avec Orange relative au déploiement du réseau Très Haut Débit à Beaune, Chenôve et Dijon, la fibre optique a été amenée au seuil de 1540 logements en 2016, portant à 1900 le nombre de logements fibrés.



## ADAPTATION DES LOGEMENTS

### Accessibilité des logements

Une étude de mise en accessibilité de 7 immeubles par des ascenseurs a été engagée pour aboutir à des travaux en 2017. Sont concernés 151 logements à :

- **Chatillon-sur-Seine**, 6 rue Camus, 20 logements,
- **Chevigny-Saint-Sauveur**, 4 rue Leclerc, 20 logements,
- **Fontaine-Française**, rue des Murots, 25 logements,
- **Genlis**, 32 avenue de Sprendlingen, 22 logements,
- **Saint-Jean-de-Losne**, 7 chemin des Calotiers, 20 logements,
- **Saulieu**, 27 rue Jean Bertin, 20 logements,
- **Seurre**, 10, 12, 14 rue Houblonnière, 24 logements.

**369**  
LOGEMENTS  
ÉCO-RÉNOVÉS





## Adaptation des salles de bains

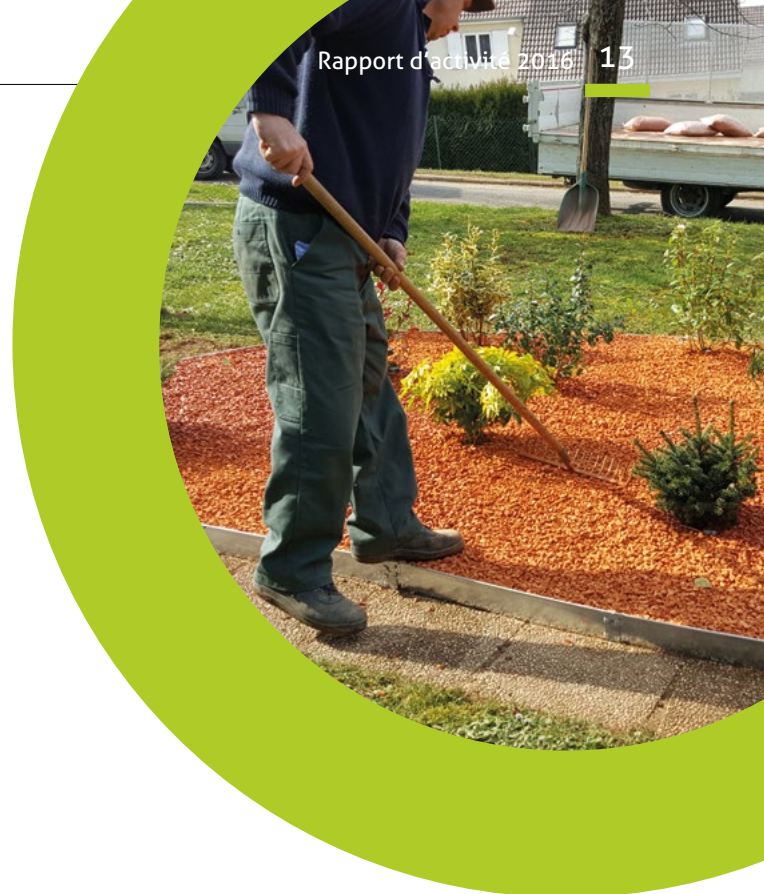
En 2016, dans 51 logements, des douches ont été installées en remplacement de la baignoire pour faciliter le quotidien des personnes à mobilité réduite.

- 78 % des travaux réalisés à la demande des locataires.
- 22 % des travaux après libération du logement.
- Montant des travaux réalisés : 171 700 €.

## Attractivité du logement

Pour améliorer la commercialisation des logements, notamment des PLS, et capter de nouveaux prospects, des cuisines ont été en partie meublées et équipées, dans :

- 19 appartements à Beaune, Dijon, Fontaine-lès-Dijon, Saint-Apollinaire et Talant. Coût total : 57 245 euros.
- Ainsi que dans 2 appartements réservés à la colocation à Semur-en-Auxois, avenue de Ciney.



## ENTRETIEN COURANT

En 2016, 22 marchés ont été lancés :

- **Dans les parties privatives** : travaux plomberie, fournitures matériel électrique, fournitures papier peint peinture.
- **Dans les parties communes** : détartrage, dégorgement eaux usées, maintenance des aires de jeux, élagage, rejets ménagers, interphonie...

## Remise en état des logements

Pour les 1487 états des lieux réalisés, le coût moyen de remise en état d'un logement après le départ du locataire s'est élevé à 1320 €.

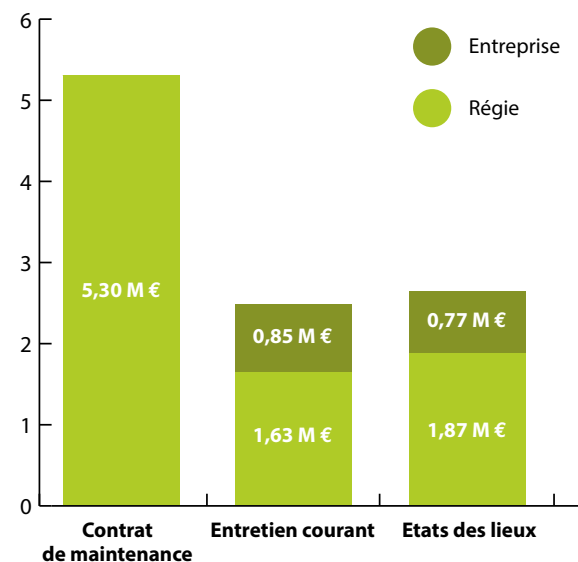
En 2016, 930 familles ont bénéficié d'une visite conseil préalable, avec estimation des indemnités locatives éventuellement facturées à l'état des lieux de sortie.

Le taux d'indemnités réellement facturé s'élève à 21,6 % en 2016. Il était de 14,90 % en 2015.

## Interventions multiples

- 37 halls d'entrée rénovés et embellis.
- 24 massifs d'espaces verts créés ou requalifiés.
- A Chenôve, les abords du bâtiment 14 à 30 rue Renan ont été réaménagés, avec de nouvelles plantations, l'installation de mobilier urbain, la réalisation de nichoirs... Un projet participatif mené avec les 332 habitants (dont 178 enfants), en partenariat avec l'Association Pirouette-Cacahuète.

## Entretien : 10,42 millions d'euros



## QUALITÉ DE SERVICE

### Accords collectifs

12 accords collectifs ont été approuvés par les locataires. Sur 262 locataires consultés, 225 ont émis un avis favorable.

- 7 portaient sur les prestations de ménage dans les parties communes.
- 5 portaient sur des travaux d'éco-rénovation.

### Enquêtes de satisfaction

Dans le cadre de la charte qualité d'Orvitis, 1571 questionnaires de satisfaction ont été adressés aux locataires entrants, dont 104 dans du patrimoine neuf, afin de mesurer la qualité perçue sur le logement, les parties communes et les services proposés. 561 ont été retournés, soit 36 %.

### Enquête triennale

Tous les 3 ans, les bailleurs ont obligation de réaliser une enquête sur la qualité des services rendus aux locataires. En 2016, dans l'objectif d'une évaluation régulière et continue de la satisfaction des locataires, Orvitis a mené individuellement cette enquête, tout en respectant les questions imposées au plan national. 1176 questionnaires téléphoniques ont été totalement administrés.

Avec 80,4 %, le taux de satisfaction globale est légèrement en baisse par rapport à la précédente enquête. 82,6 % des locataires sont assez et très satisfaits de leur logement. Et les nouveaux entrants ont apprécié leur entrée dans les lieux à 88,9 %.

Des actions prioritaires seront développées pour quatre indicateurs appréciés plutôt défavorablement : le traitement des réclamations techniques ou d'ordre général tant au plan du suivi que des délais, le fonctionnement des équipements du logement, l'information et la propreté des parties communes.

**82,6 %**  
DES LOCATAIRES  
SONT ASSEZ ET  
TRÈS SATISFAITS  
DE LEUR LOGEMENT.





# DES ÉQUIPES MOBILISÉES POUR RÉPONDRE AUX ATTENTES DES CLIENTS

---

**Etre proche des locataires, à l'écoute de ses clients, c'est avant tout comprendre leurs attentes. C'est pourquoi, Orvitis met tout en œuvre pour apporter des réponses adaptées à chaque situation.**

**Au-delà de sa mission première de bailleur, Orvitis veille à garantir des services de qualité, à favoriser la réduction des charges, notamment énergétiques, et plus largement la maîtrise des dépenses pour le logement dans le budget des familles. L'enjeu est double : capter de nouveaux clients et fidéliser ses locataires.**

# LA GESTION LOCATIVE DES LOGEMENTS FAMILIAUX

## La demande de logement\*

○ **Demandes actives au 31 décembre 2016 : 11746**

dont résidents déjà dans le parc social : 40,3 %

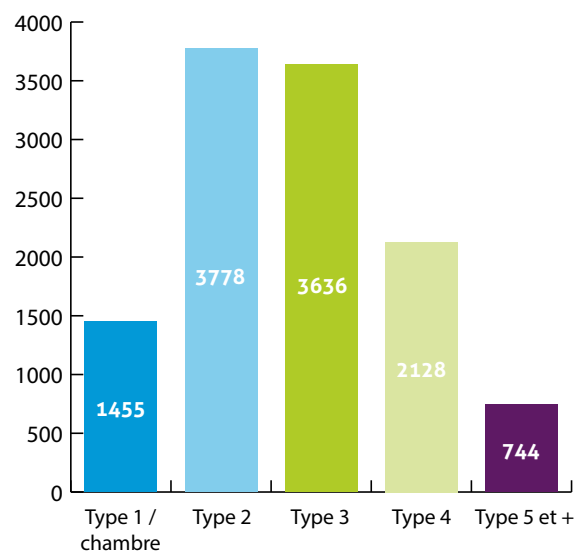
○ **Demandes enregistrées en 2016 : 10557**

dont saisies en ligne : 3599

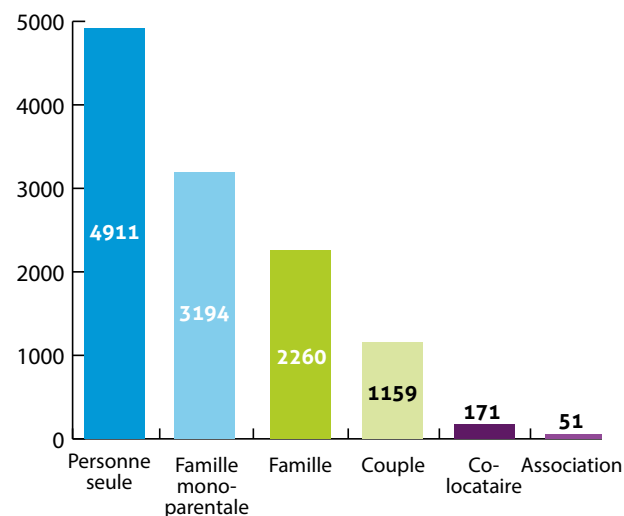
dont saisies par Orvitis : 3054

*\* Données issues du fichier partagé de la demande de logement en Côte-d'Or*

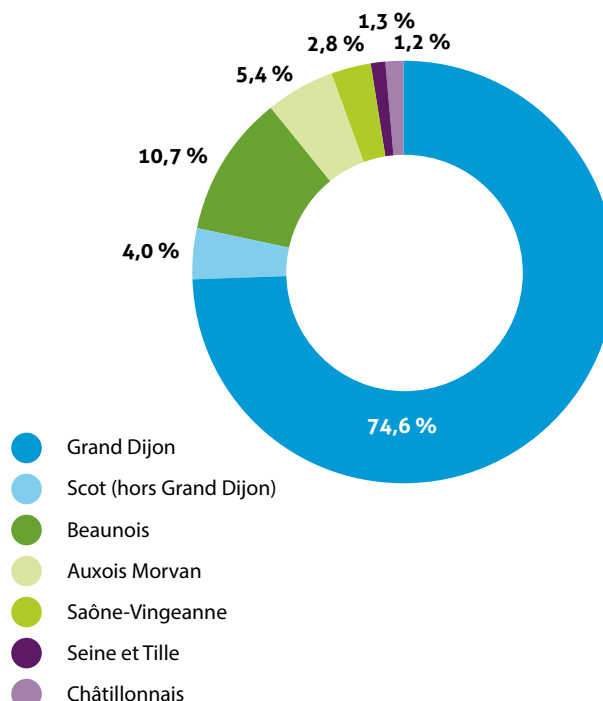
## Typologie de logement souhaité



## Composition familiale des demandeurs



## Les localisations demandées



## Les attributions – les entrées

○ Dossiers examinés par la Commission d'Attribution des Logements : 2478

○ Propositions de logement : 2066

○ Taux de refus : 12,7 %

○ Propositions satisfaites : 1787

○ Baux signés : 1692

dont mutations internes 258 soit un taux de 17,4 %

○ Relogement des publics prioritaires : 328

dont relogement de Publics reconnus DALO : 44

○ Bénéficiaires d'un accompagnement « FSL »

Au titre de l'accès au logement : 17

Au titre du maintien dans le logement : 71

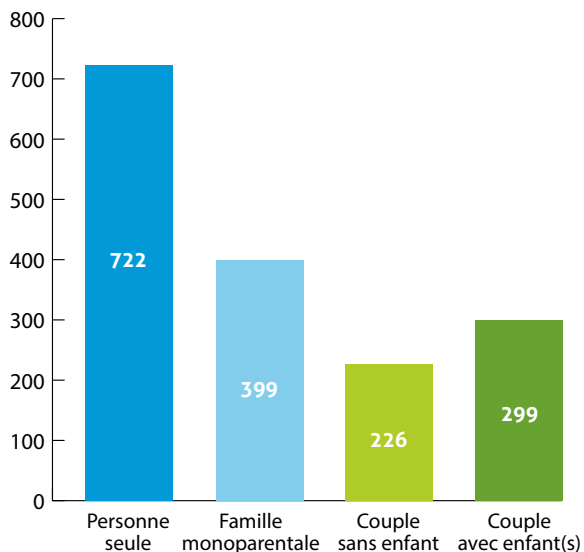
## Accord Collectif Départemental

L'Accord Collectif départemental concerne les ménages relevant du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD), et dans une situation difficile ou bloquée. Sur la période 2016-2018, l'engagement d'Orvitis porte sur l'attribution de 52 logements par an parmi les 372 logements mobilisables par le Préfet dans le cadre du contingent préfectoral.



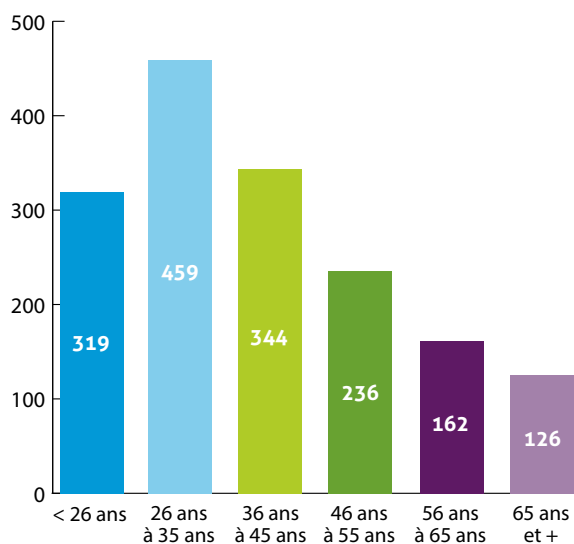
## Les nouveaux entrants

### Composition familiale

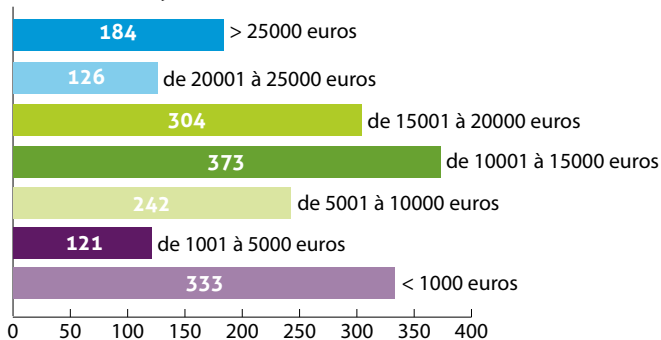


Comparativement aux années précédentes, la part des personnes seules progresse de façon constante.

### Age du titulaire du bail



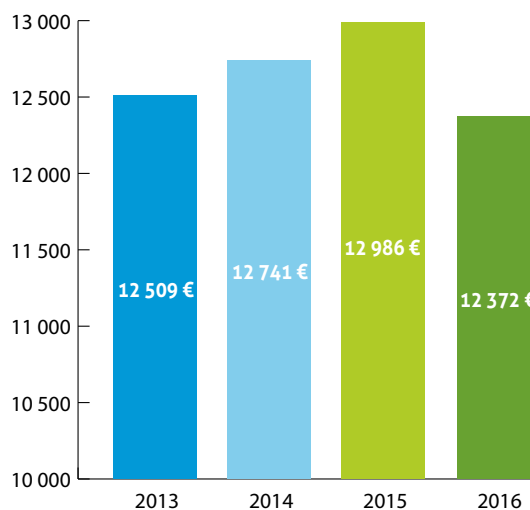
### Revenus\* moyens



\* revenu fiscal de référence de 2014

EN 2016,  
28 % DES ENTRANTS  
ÉTAIENT ÂGÉS DE  
26 À 35 ANS.

### Evolution du revenu fiscal moyen



# OPTIMISER LES DÉPENSES POUR LE LOGEMENT

## Evaluation des travaux d'éco-énergie

Pour mesurer les performances attendues des travaux « d'éco-rénovation », les consommations d'énergie des logements sont mesurées avant et après travaux. Sur les 5 opérations réalisées en 2015 et 2016, la baisse des consommations, ramenées à 2655 degrés jours unifiés (DJU) varie, selon les bâtiments, de 20 % à 39 %.

| Bâtiments                                                                                   | Consommations    |                               | Variation        | Travaux                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------------------|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                             | avant travaux    | après travaux                 |                  |                                                                                                                              |
| <b>Fontaine-lès-Dijon</b> - Rue Ch. Romain<br>○ n° 4 (6 logements)<br>○ n° 15 (6 logements) | 74 MWh<br>76 MWh | 51 MWh<br>61 MWh              | ↘ 31 %<br>↘ 20 % | ○ Isolation extérieure<br>○ Installation VMC hygroréglable<br>○ Remplacement chaudière<br>○ Pose de robinets thermostatiques |
| <b>Dijon</b> - Rue Lory (12 logements)                                                      | 144 MWh          | 88 MWh                        | ↘ 39 %           | ○ Isolation extérieure<br>○ Remplacement des radiateurs<br>○ Pose de robinets thermostatiques                                |
| <b>Dijon</b> - Rue Devosge (12 logements)                                                   | 138 MWh          | 86 MWh                        | ↘ 38 %           |                                                                                                                              |
| <b>Dijon</b> - Fontaine-d'Ouche<br>Ilot Alsace (308 logements)                              | 2568 MWh         | 2057 MWh<br><i>provisoire</i> | ↘ 20 %           | ○ Isolation extérieure<br>○ Remplacement des radiateurs<br>○ Pose de robinets thermostatiques                                |

## Maîtriser les consommations d'énergie

### Des répartiteurs de chaleur

Au 31 décembre 2017, l'individualisation au logement des frais de chauffage pour les immeubles équipés de chauffage collectif sera obligatoire. En organisant dès 2015, la pose de répartiteurs sur chaque radiateur des 5315 logements équipables, le comptage des consommations de chaleur est effectif au 1<sup>er</sup> janvier 2017.

Ces équipements contribuent à la maîtrise, voire à la réduction, des consommations d'énergie par les locataires. En 2017, des robinets thermostatiques seront posés sur les radiateurs non encore équipés et les radiateurs vétustes seront remplacés.

### L'eau

En 2016, Orvitis s'est engagé dans le dispositif du Fonds de Solidarité pour l'accès à l'eau potable, au bénéfice des locataires en situation de précarité, résidant dans le quartier Fontaine-d'Ouche à Dijon. Orvitis assure le relais auprès des locataires identifiés et transmet les données pour mesurer les économies réalisées sur les charges locatives.

**5315**  
LOGEMENTS  
ÉQUIPÉS POUR  
L'INDIVIDUALISATION  
DES FRAIS  
DE CHAUFFAGE

## L'Atelier apprendre l'entretien du logement

Pour favoriser l'entretien du logement par les locataires, ou pour réduire le montant des indemnités locatives facturées au départ du logement, l'Atelier, installé 10 rue Lamartine à Chenôve, a ouvert ses portes le 2 février 2016. Il est aménagé et équipé pour dispenser deux types de formation : papier peint / peinture et menuiserie / plomberie.

Au cours des 16 sessions en 2016, l'Atelier a accueilli 58 participants, dont 13 ont participé aux 2 sessions. 10 % des participants étaient des nouveaux locataires.

Le local contigu a été aménagé au profit de l'Association Pirouette Cacahuète. Dans l'esprit d'un café, il se veut un lieu d'échanges pour favoriser le lien social. L'installation d'une « bricothèque » est prévue ainsi que des animations autour de la biodiversité et l'écologie au quotidien.



## FIDÉLISATION DES LOCATAIRES

Pour capter de nouveaux prospects, mais aussi pour récompenser la fidélité des locataires, une politique de fidélisation a été adoptée. Elle s'appuie sur une Commission des Solidarités et se traduit également par une carte avantages.

### La Commission des Solidarités

Installée en avril 2016, la Commission des Solidarités examine les demandes des locataires concernant l'adaptation de la salle de bain ou l'embellissement du logement. L'aide accordée peut aller de la prise en charge, totale ou partielle, des travaux d'installation d'une douche en remplacement de la baignoire, ou de la rénovation d'une pièce.

Au cours de ses 3 réunions en 2016, la Commission des Solidarités a examiné 92 demandes :

- **74 demandes d'adaptation de salle de bains :**  
49 décisions favorables, 7 refus, 18 ajournements,
- **18 demandes d'embellissement du logement :**  
17 décisions favorables, 1 refus.

### Orviplus, la carte avantages

Lancé en septembre 2016, le programme Orviplus est un bouquet d'avantages en lien avec l'habitat. Ses adhérents peuvent ainsi bénéficier :

- de conditions préférentielles chez certaines enseignes dans le cadre de partenariats conclus avec Orvitis,
- de prestations au logement dans le cadre des politiques décidées par Orvitis.

Au 31 décembre 2016, 2384 locataires étaient adhérents au programme Orviplus.

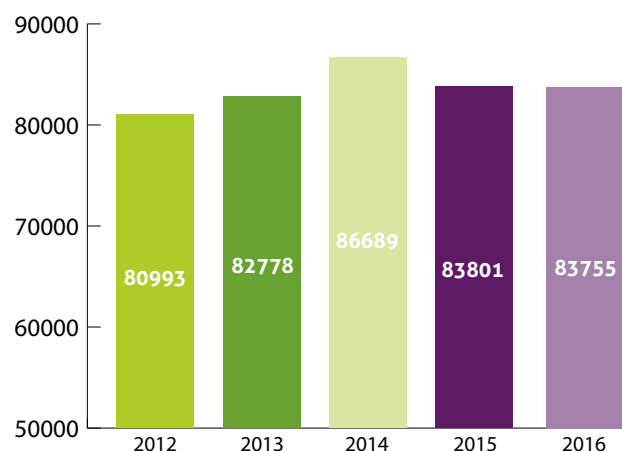
5 conventions de partenariat ont été signées avec des enseignes dans différents domaines : assurance, location de véhicule, magasins de bricolage, fournitures de carrelage - revêtements de sols, matériels de plomberie-sanitaires...



# LES RELATIONS AVEC LES CLIENTS

## Echanger - accueillir

- **Téléphonique** : 97897 appels reçus (93756 en 2015)
- **Physique au Siège Social** : 9866 visiteurs. Plus de la moitié sont des locataires (paiement de loyer, recouvrement et contentieux, gestion du compte client, réclamations...), 30 % des entreprises et 16 % des demandeurs de logement.
- **Via internet et l'Espace client** : 1502 réclamations déposées, soit en augmentation de 30 % par rapport à 2015.



## Qualification des appels

|                                          |       |
|------------------------------------------|-------|
| ○ Technique                              | 30707 |
| ○ Gestion Locative - demande de logement | 25678 |
| ○ Recouvrement et contentieux            | 11052 |
| ○ Loyers et charges                      | 1285  |
| ○ Gestion administrative                 | 3856  |
| ○ Collectivités et Entreprises           | 4843  |
| ○ Relations internes                     | 664   |
| ○ Ventes                                 | 420   |
| ○ Divers et non qualifiés                | 5250  |

## Gestion des réclamations

Les 30707 demandes d'intervention ou réclamations techniques ont généré 4165 ordres de service auprès des prestataires sous contrat. Pour 15568, un diagnostic complémentaire a dû être réalisé à domicile par les agents de proximité. Enfin, pour 10399 appels, le traitement a été immédiat.

Pour améliorer le suivi, la prise en charge et le délai de traitement des réclamations, l'appliquatif « suivi des affaires » a été déployé à la Direction Technique, pour mieux coordonner les interventions des entreprises après la livraison de nouveaux programmes.

## Conseil de Concertation Locative (CCL)

Consulté sur les aspects de gestion des immeubles, les projets d'amélioration, de construction ou de démolition et sur les mesures touchant aux conditions d'habitat et au cadre de vie des habitants, le Conseil de Concertation Locative (CCL) s'est réuni 3 fois en 2016. Ont été notamment présenté :

- **l'individualisation des frais de chauffage** et les principes de répartition des frais (communs/individuels),
- **4 programmes d'éco-rénovation** : rue Jean Moulin à Nuits-Saint-Georges, rue de la Fauverge à Montbard, rue Gaston Roupnel à Beaune et rue Franche-Comté / impasse Voie Romaine à Genlis,
- **le projet de déconstruction** de 14 logements hameau de Gigny à Beaune avec la procédure de relogement,
- **la requalification** du quartier Guynemer à Longvic.







## **UNE GESTION FINANCIÈRE RIGOUREUSE ET MAÎTRISÉE**

---

**Avec le manque de visibilité sur les évolutions de financement du logement social, et malgré l'augmentation très limitée des loyers, Orvitis concentre ses actions pour maintenir :**

- le développement des investissements dans le respect des programmations des délégataires des aides à la pierre,**
- les recettes des produits loués au niveau attendu : de la réduction du nombre de logements vacants par une politique commerciale offensive, jusqu'à l'amélioration du montant des loyers recouvrés.**

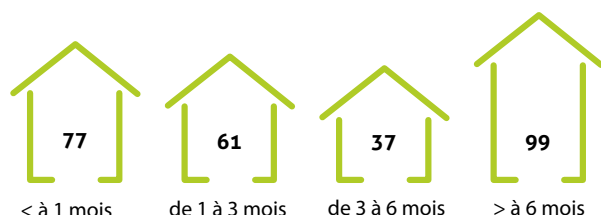
## OPTIMISER LES RECETTES

### Lutter contre la vacance financière

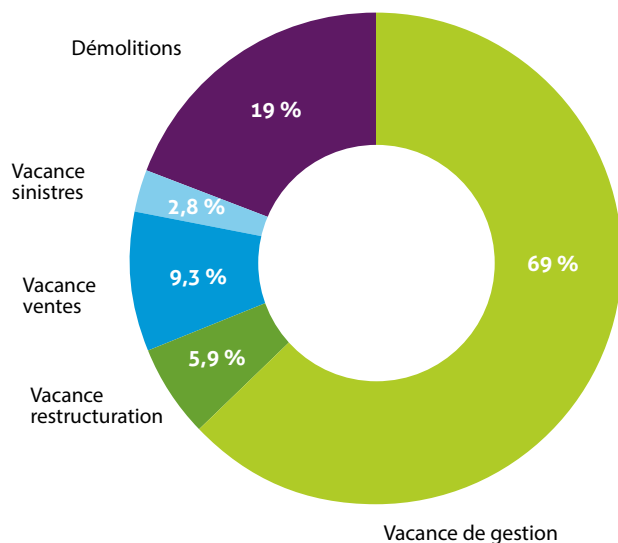
En 2016, la vacance financière s'est élevée à 2 390 000 €, soit 4.7 % du montant des loyers, dont une vacance de gestion des locaux d'habitation qui représente 1 354 000 € (2.8 % du montant des loyers).

Le nombre de logements vacants de plus d'un mois a connu une diminution tout au long de l'année, pour atteindre 197 logements au 31 décembre 2016, contre 326 au 31 décembre 2015.

#### Nombre de logements vacants au 31 décembre 2016



#### Nature de vacance des logements



### Une politique commerciale dynamique

Présence sur des salons dédiés, participation active à des manifestations locales, développement d'outils spécifiques... de multiples actions ont été conduites pour promouvoir les biens à la location et capter de nouveaux clients, en vue de résorber la vacance.



- 50 000 sacs à pain distribués par 30 boulangeries dans 18 localités de Haute Côte-d'Or avec 1 mois de loyer offert sur remise d'un sac à pain.

- dépliant pour la location de garage, adressé à 4980 locataires sur 12 localités :

baisse de tarif de 20 % à 50 %, un mois de loyer offert...

- Remise pour la location d'un logement en étage (4<sup>ème</sup> étage sans ascenseur) : baisse du loyer de 10 %.

## LES LOYERS

### Les aides à la location

- Via le système d'Intégration des Demandes d'Aides au Logement IDEAL, 1198 dossiers ont été transmis à la Caisse d'Allocations Familiales (CAF), pour une ouverture plus rapide des droits APL, à l'entrée dans le logement.

- 235 demandes papier ont été transmises à la Mutualité Sociale Agricole pour une entrée dans un logement ou suite à changement de situation.

- APL : 5598 bénéficiaires soit 49,8 % des locataires. 14 587 000 € perçus soit 32,7 % du montant des loyers conventionnés.

- AL : 36 bénéficiaires pour un montant de 96 670 € perçus.

- Pour 163 dossiers, le montant des droits d'aide à la location est inférieur au seuil de versement fixé par la CAF.

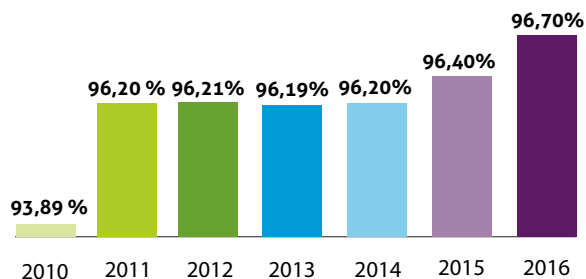
### Le surloyer

- 2887 locataires enquêtés.

- 94 familles assujetties pour un montant total perçu de 52 092 €. Par rapport à 2015, le nombre de familles assujetties est en faible augmentation (+3) et le montant perçu est en baisse de 30%.

## LE RECOUVREMENT DES LOYERS

Taux de recouvrement des échéances de l'année, sur toutes natures de locaux



- Montant restant à recouvrer au 31 décembre 2016 : 2,388 millions d'euros.
- Recouvrement des échéances 2015 : 97,9 %
- Recouvrement des échéances 2014 : 98,3 %

L'amélioration progressive du recouvrement des loyers s'appuie sur un traitement le plus tôt possible des retards ou défauts de paiement, avec l'activation de multiples outils, la mobilisation des équipes de proximité, le partenariat et l'implication de la Commission dédiée.

### Les actions internes

- 14281 courriers de relance n°1 adressés pour retard de paiement de l'échéance courante. 3181 lettres n°2 envoyées pour des dossiers non régularisés dans le mois.
- 2 campagnes téléphoniques ont permis de relancer 721 clients en janvier et février. Et de mars à décembre, 9 campagnes SMS ont en moyenne permis de relancer 340 locataires.
- 1784 débiteurs reçus par les chargés de recouvrement, suite à une simple relance, une convocation, ou à leur initiative pour un retard ou impayé de loyer.
- 2134 plans d'apurement contractualisés avec les débiteurs pour un échelonnement de la dette adapté à leur capacité de remboursement.
- 38 protocoles transactionnels consentis, dont 9 homologués par le tribunal d'instance.



### Les partenariats

#### Caisse d'Allocations Familiales

- 224 dossiers ont été signalés à la CAF, pour un montant moyen d'impayé de 1331,92 euros.
- 183 dossiers ont été examinés dans le cadre de la convention signée avec la CAF en 2014, avec pour objectif le maintien des droits et la prévention de l'expulsion.

#### Le Conseil Départemental et Action-Logement

- 192 demandes d'aide du Fonds de Solidarité Logement (FSL) ont été transmises au Conseil Départemental. 138 soutiens accordés pour un montant total de 81 172 euros. Des chiffres stables par rapport à 2015.
- 58 dossiers ont été aidés par la Commission Droit de Cité de Logilia pour 33 704 euros.
- 232 cautionnements pour un montant total de 165 222 euros ont été activés auprès des organismes cautionnaires.

### Les Commission dédiées

Au cours de ses 16 réunions, la **Commission d'Orientation des Situations Difficiles d'Orvitis** a étudié 167 dossiers. 33 % des familles se sont présentées devant la Commission, sur convocation.

- Pour 63 %, la dette a baissé après le passage en commission, dont 6 % ont été soldées.
- 105 débiteurs ont obtenu un sursis en contrepartie du strict respect de leurs engagements. Une procédure contentieuse a été engagée envers 62 locataires.

La **Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions** (CCAPEX) de Côte-d'Or a examiné la situation locative de 55 familles en difficultés de paiement et menacées d'expulsion. Pour 10 familles, le diagnostic social réalisé par la SDAT ou ADEFO a permis le maintien dans le logement.

## Le recouvrement de dette des locataires partis

- Nombre de départs enregistrés : 1487
  - Soit un taux de rotation : 12,6 %  
non compris les mutations internes : 10,4 %
- En 2015, le nombre de départs enregistrés était de 1564, soit une baisse de 5 %.

Les visites conseil avant le départ, avec une estimation des indemnités locatives, les saisies conservatoires pendant le préavis ont permis d'optimiser le recouvrement des dettes, avant le départ des locataires.

- 400 dossiers transmis au Cabinet prestataire aux fins de recouvrement ou à des huissiers de justice, pour une expérimentation d'externalisation du traitement.
- 365 plans d'apurement amiables consentis.
- 58 injonctions de payer obtenues.

## LE CONTENTIEUX LOCATIF

- 153 commandements de payer notifiés à la CCAPEX.
- 127 assignations en justice visant la résiliation du bail, l'expulsion et la condamnation au paiement
- 346 dossiers présentés au cours de 151 audiences en justice ou devant le juge de l'exécution, qu'il s'agisse d'audience de référé, au fond en demande de résiliation de bail et expulsion, de saisie des rémunérations.
- 86 commandements de quitter les lieux délivrés, débutant ainsi la procédure d'expulsion.
- 77 réquisitions de la force publique soumises à la Direction Départementale de la Cohésion Sociale. 53 concours accordés. 47 expulsions réalisées et 6 ont été suspendues.
- 116 008 € d'indemnités versées par l'Etat au bénéfice de 49 occupants sans droit ni titre.
- 84 requêtes en saisie de rémunérations déposées. 79 ont été autorisées et 5 dossiers ont fait l'objet d'un procès-verbal de conciliation.

### Protocole de cohésion sociale

- 69 nouveaux protocoles signés pour le maintien dans les lieux et la réouverture des droits APL.
- 18 nouveaux baux signés en respect des engagements pris dans le cadre du protocole et suite au solde de la dette locative.
- 25 protocoles dénoncés conduisant à une reprise de la procédure d'expulsion.

69

PROTOCOLES POUR  
LE MAINTIEN DANS  
LES LIEUX ET LA  
RÉOUVERTURE DES  
DROITS APL.

### Le surendettement

- 218 dossiers ont été déclarés éligibles au bénéfice de la procédure très protectrice de surendettement des particuliers. 113 ont été orientés vers un réaménagement des dettes, 105 vers une procédure de rétablissement personnel.
- 93 décisions de justice ont homologué l'effacement de créances pour 417 945 euros.

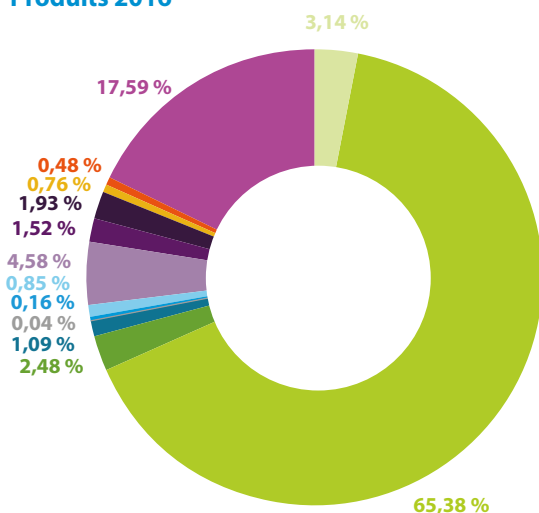


# ÉLÉMENTS FINANCIERS

## Produits 2016 : 77,860 millions d'euros

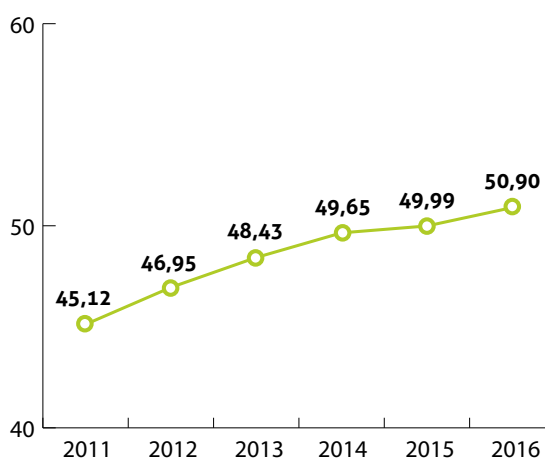
|                                            | 2013              | 2014              | 2015              | 2016              |
|--------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Produits des activités                     | 3 629 744         | 3 508 379         | 900 628           | 2 440 667         |
| Loyers                                     | 48 422 324        | 49 649 141        | 49 999 451        | 50 901 343        |
| Production stockée                         | 3 418 441         | 1 998 787         | 2 267 340         | 1 933 572         |
| Production immobilisée                     | 808 897           | 901 236           | 757 994           | 852 469           |
| Subventions d'exploitation                 | 92 106            | 396 399           | 12 312            | 34 697            |
| Autres produits de gestion courante        | 186 996           | 212 079           | 203 182           | 124 158           |
| Produits financiers                        | 704 230           | 790 300           | 703 765           | 660 446           |
| Produits exceptionnels                     | 2 878 361         | 3 825 560         | 3 601 682         | 3 563 292         |
| Produits des cessions                      | 2 387 424         | 1 221 190         | 2 333 571         | 1 182 481         |
| Reprises sur amortissements, provisions... | 495 598           | 703 860           | 1 268 830         | 1 503 039         |
| Provisions pour gros entretien             | 2 175 000         | 3 788 238         | 3 654 500         | 593 500           |
| Transferts de charges                      | 232 284           | 251 871           | 163 878           | 372 236           |
| Récupération des charges locatives         | 15 599 704        | 14 892 458        | 14 739 996        | 13 697 998        |
| <b>TOTAL</b>                               | <b>81 031 110</b> | <b>82 139 498</b> | <b>80 607 129</b> | <b>77 859 898</b> |

### Produits 2016



### Evolution des recettes de loyers

En millions d'euros



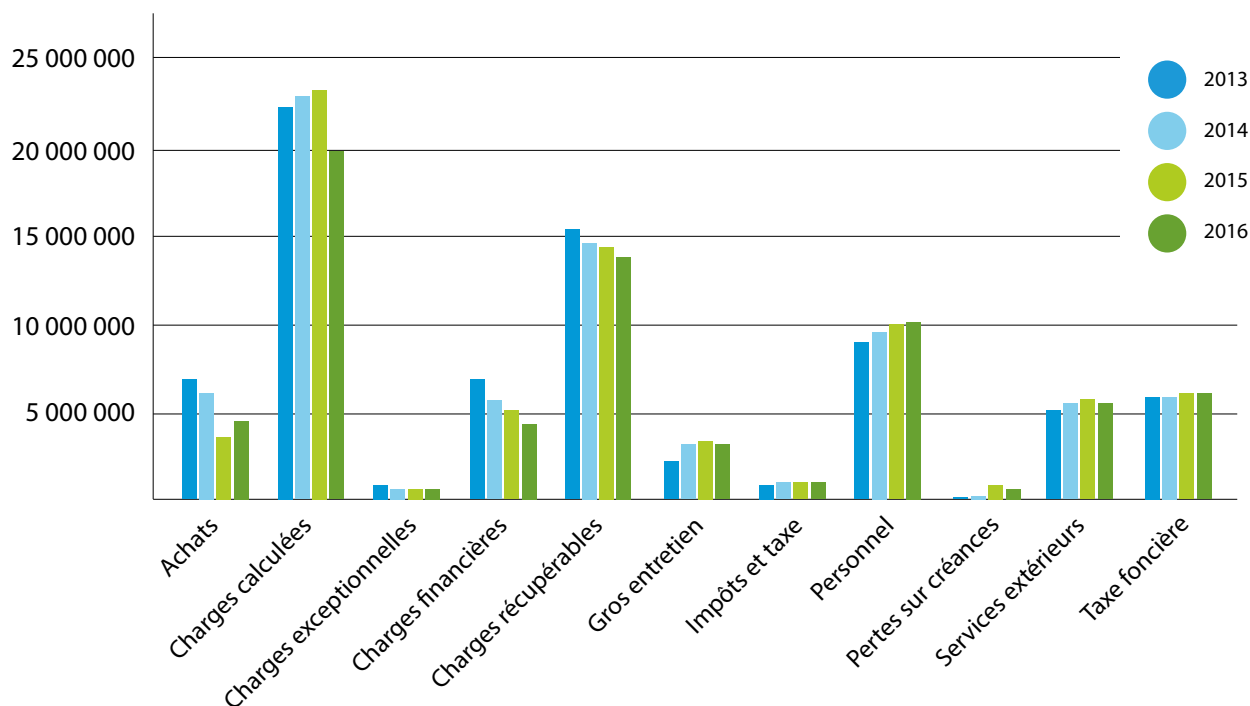
Comparativement à l'année 2015, les produits baissent globalement de 2,747 millions d'euros.

Malgré la politique constante de développement des investissements, l'évolution des recettes de loyers marque depuis quelques années une stagnation, en raison notamment des faibles augmentations de loyers pratiquées. En 2016, la vacance des logements est mieux maîtrisée et retrouve son niveau antérieur à 2015.

Les produits financiers diminuent sensiblement. Concernant les produits exceptionnels, les dégrèvements de taxe foncière diminuent et passent de 1,3 million en 2015 à 0,7 million en 2016. De même pour les produits de cession qui s'élèvent à 1,2 million en 2016 contre 2,3 millions en 2015.

## Charges 70,893 millions d'euros

### Evolution des charges de 2013 à 2016

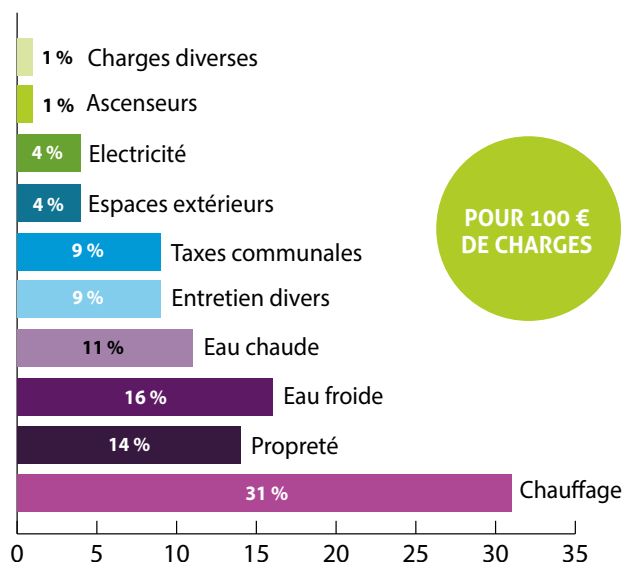
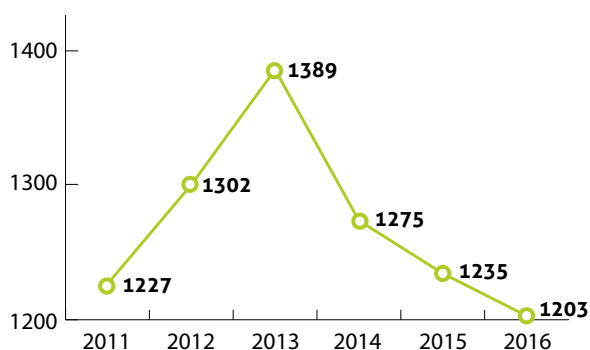


Par rapport à l'année 2015, la baisse du montant global des charges est liée en partie à :

- des dépenses moindres sur des opérations immobilières en stocks,
  - une diminution significative des charges financières,
  - des charges calculées en baisse, suite aux modifications des règles de calcul de la provision pour gros entretien.
- Les dépenses de fonctionnement liées aux personnels et à l'entretien sont maîtrisées, ainsi que la taxe foncière.

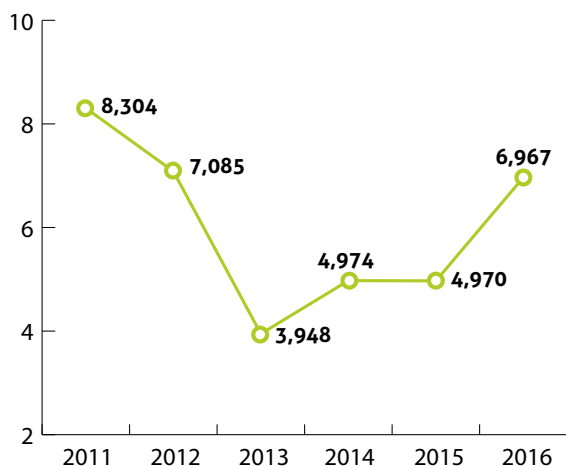
## Les charges locatives

### Coût annuel moyen des charges par logement



Les travaux de rénovation et d'amélioration de la performance thermique des bâtiments, la livraison de logements neufs RT 2012 et la baisse du coût des énergies, notamment suite à la renégociation du prix de la molécule de gaz, concourent à la maîtrise des charges locatives.

## Le résultat s'élève à 6,967 Millions €

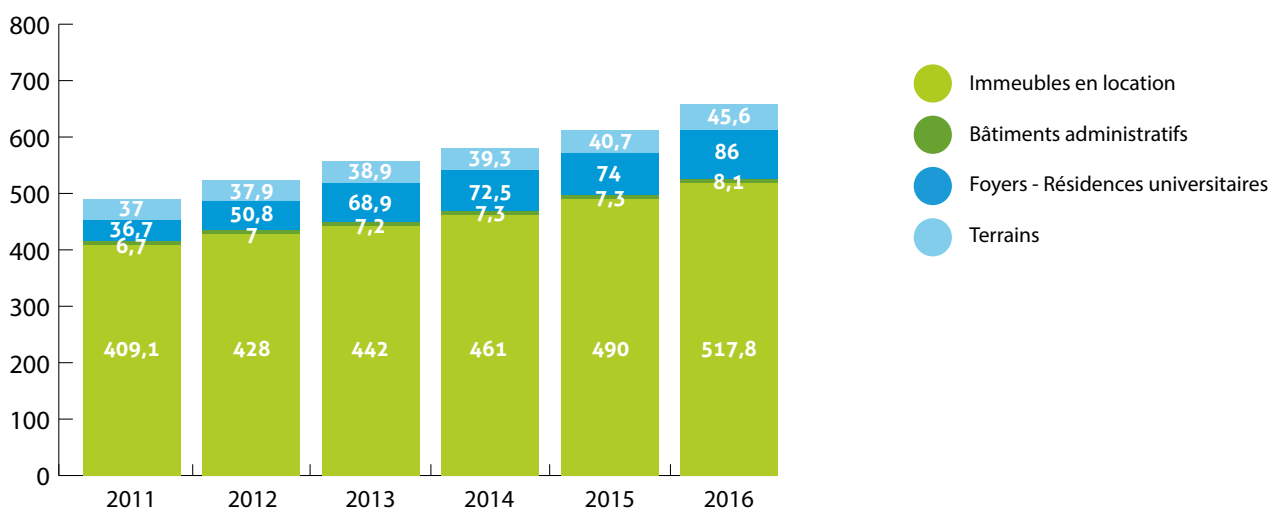


## Ratio d'autofinancement net HLM Cf: Article R423-9 du CCH

|                |                                                 | 2013       | 2014       | 2015       | 2016       |
|----------------|-------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| <b>a</b>       | Autofinancement net HLM                         | 10 824 497 | 9 805 937  | 8 251 167  | 9 895 157  |
| <b>b</b>       | Total des produits financiers                   | 704 230    | 790 300    | 703 765    | 660 446    |
| <b>c</b>       | Total des produits d'activité                   | 67 651 772 | 68 049 979 | 65 640 075 | 67 040 008 |
| <b>d</b>       | Charges récupérées                              | 15 599 704 | 14 892 458 | 14 739 996 | 13 697 998 |
| <b>e=b+c+d</b> | Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM | 52 756 298 | 53 947 821 | 51 603 844 | 54 002 456 |
| <b>a/e</b>     | Ratio d'autofinancement net HLM (en %)          | 20,52 %    | 18,18 %    | 15,99 %    | 18,32 %    |

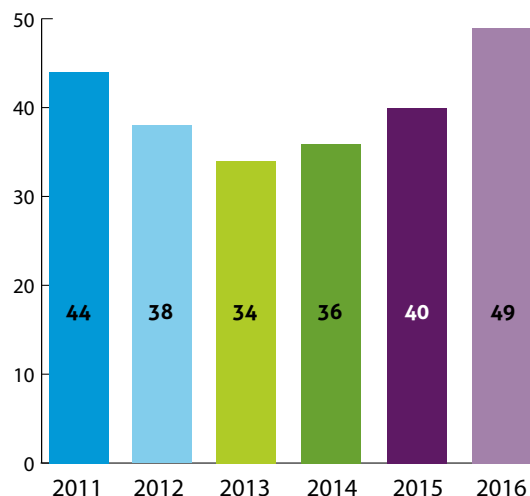
Moyenne des ratios des trois derniers exercices : 17,50 %

## La valeur brute des immeubles : 657,5 millions d'euros

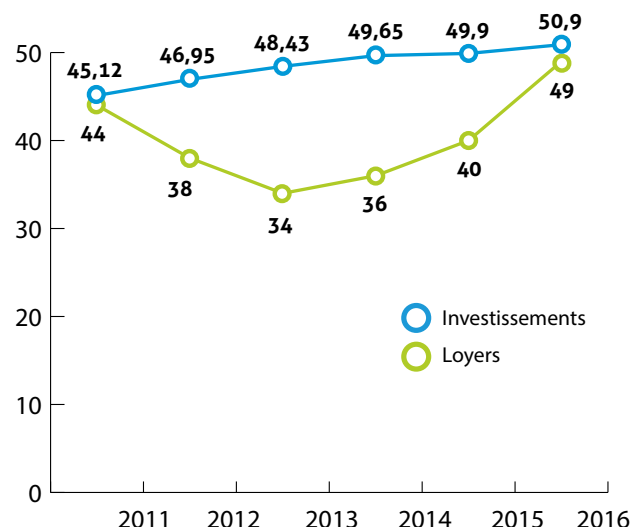


## Les investissements

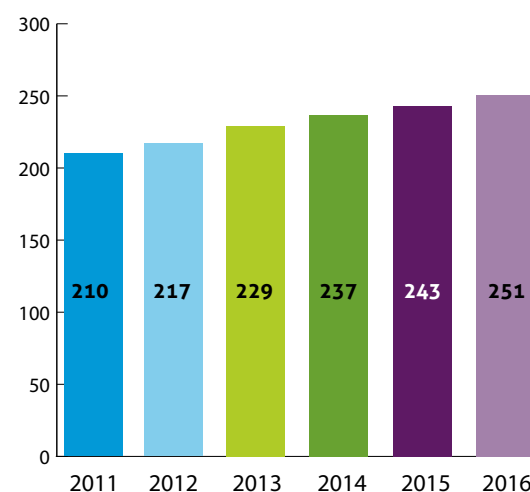
Millions d'euros



## Le rapport des investissements / loyers



## La dette : 251 millions d'euros



La dette augmente de 3,3 % par rapport à 2015, passant de 243 à 251 millions d'euros, avec la réalisation de 21 millions d'euros d'emprunts et le remboursement de 11 millions d'euros.

## DES DISPOSITIFS DE CONTRÔLE

Les Offices Publics de l'Habitat ont l'obligation de rendre compte au Conseil d'Administration de l'exécution du budget sur le 1<sup>er</sup> semestre voté pour l'exercice en cours.

### Des situations intermédiaires

En 2016, en sus de cette obligation semestrielle, la Direction Finances s'est imposée un reporting plus fréquent avec 2 situations trimestrielles complémentaires au 31 mars et au 30 septembre. Ces situations, dont le contenu porte sur les aspects comptables et budgétaires, et sur des points précis de gestion, comme le traitement des commandes, l'avancement des opérations d'aménagement, la performance des placements... permettent :

- un suivi régulier des dépenses et des recettes,
- la mise à disposition d'informations à la Direction générale pour des décisions d'opportunité,
- la clôture annuelle des comptes plus rapide.





# UNE ENTREPRISE RESPONSABLE ET INNOVANTE

---

**Confronté aux fortes évolutions juridiques, environnementales et sociales, Orvitis initie des projets et favorise, dans le cadre de sa responsabilité sociétale, des actions s'inscrivant dans un processus d'amélioration de sa performance. Pour répondre à cet enjeu, il veille à optimiser l'organisation des moyens humains et à moderniser ses outils de gestion.**

# OPTIMISER L'ORGANISATION

## Les métiers de proximité

Pour mieux répondre aux enjeux liés à la qualité de service rendu aux clients, et dans un contexte concurrentiel, l'organisation des Services de proximité a évolué. Avec une volonté de simplification, de responsabilisation et de professionnalisation des métiers, la nouvelle organisation consolide le développement des compétences et des pratiques professionnelles. Elle s'est traduite par :

- une répartition des tâches de la proximité sur deux pôles, Vie du locataire et Etat des lieux,
- la centralisation ainsi que la mutualisation des moyens et de l'encadrement sur l'agglomération dijonnaise et le centre-est de la Côte-d'Or, au sein de l'Agence Urbaine,
- la centralisation de la Régie au sein d'une seule unité, pour assurer les travaux d'entretien courant,
- le recentrage des missions d'expertise avec deux pôles, Gestion locative et Innovation sociale, et le positionnement d'un adjoint au sein de la Direction Clientèle,
- la centralisation des activités connexes dans un département dédié.

## Les achats

Créé en juin 2016, le Pôle Achats est intégré à la Direction Finances. Avec pour mission première, la centralisation des relations avec les entreprises prestataires, le Pôle Achats assure le suivi administratif des travaux de réparation du patrimoine, de la commande à la facture, en passant par les délais d'intervention. Les Agences expriment les besoins de travaux, contrôlent et valident leurs réalisations.



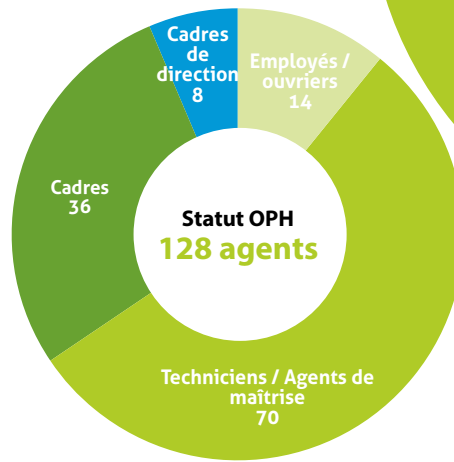
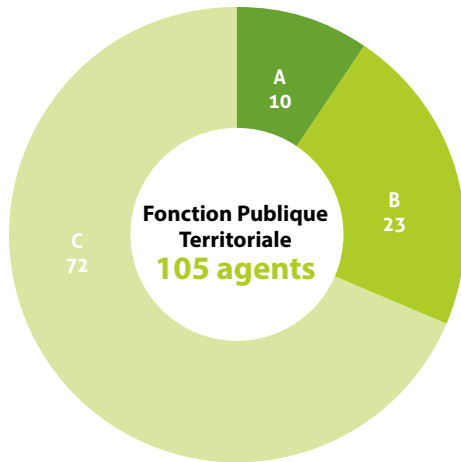
## Les habitats spécifiques

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2016, la Direction Habitats Spécifiques et Innovations, composée de 5 personnes, assure les missions de coordination et de suivi des affaires avec les locataires personnes morales. Selon la nature des locaux, des référents identifiés prennent en charge le suivi et le traitement des demandes et sollicitations diverses. Elle s'attache à installer une régularité et une réciprocité des échanges d'information en interne et externe.

Par ailleurs, pour prendre en compte les évolutions socio-démographiques, répondre aux nouvelles attentes, elle a aussi pour rôle de conduire, animer et mettre en œuvre des projets d'innovation sociétale.

# RESSOURCES HUMAINES

## Les effectifs par statut



**233**  
AGENTS

## Situation Emploi

|                                                                                     |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----|
| ○ Recrutement en CDI                                                                | 10 |
| ○ Départs (mobilité externe, disponibilité, démission, rupture conventionnelle...)  | 16 |
| dont cessation d'activité                                                           | 11 |
| soit un taux total de rotation de 6,9 %                                             |    |
| ○ Contrats à Durée Déterminée                                                       | 31 |
| remplacement maladie, maternité, emplois d'été, accroissement temporaire d'activité |    |
| dont prolongation 2013-2015                                                         | 12 |
| ○ Contrat emploi avenir                                                             | 6  |
| ○ Contrat de travail temporaire 60% > à 1 mois                                      | 44 |
| ○ Agents à temps partiel                                                            | 19 |

## Masse salariale

|                                                               |             |
|---------------------------------------------------------------|-------------|
| ○ Masse salariale totale                                      | 7 177 311 € |
| Dont Prime de performance                                     | 584 715 €   |
| ○ Intéressement                                               | 249 483 €   |
| ○ Formation                                                   | 216 896 €   |
| Soit part masse salariale                                     | 2,50 %      |
| ○ Complémentaire santé (participation employeur) :            | 119 500 €   |
| ○ Contribution prévoyance (participation à hauteur de 100%) : | 52 303 €    |
| ○ Chèques déjeuner                                            | 89 973 €    |
| ○ CESU et actions sociales                                    | 14 244 €    |

## La formation

Pour accompagner les collaborateurs aux changements et à l'évolution des métiers, les actions de formation en 2016 ont porté sur :

|                                                           |          |
|-----------------------------------------------------------|----------|
| ○ Sécurité                                                | 24 070 € |
| ○ Management                                              | 13 800 € |
| ○ Accompagnement changement                               | 10 944 € |
| ○ Développement de compétences                            | 25 367 € |
| ○ Nouveaux outils (BIALX, CLOGIK, KELIO...)               | 12 844 € |
| ○ Coaching accompagnement                                 | 17 900 € |
| ○ Formations-animations de l'Atelier                      | 6 450 €  |
| ○ Bilan de compétences et Bilan d'orientation de carrière | 15 800 € |
| ○ Divers                                                  | 26 934 € |

Le budget global consacré à la formation s'est élevé à 216 896 euros, y compris la cotisation CNFPT, pour 24 907 euros et celle à UNIFORMATION de 37 880 euros.

**FORMATION**  
**216 896 €**

# DES SYSTÈMES D'INFORMATION MODERNISÉS

## C-Logik pour la gestion et le traitement du courrier

Amorcée en 2014, après une période d'expérimentation, de tests et de formation, la gestion du courrier, via le progiciel C-logik, a été généralisée à l'ensemble des Directions et Services au printemps 2016.

Au préalable, pour la fiabilité de l'enregistrement, tous les circuits de courriers postaux ou déposés en Agences ont été centralisés au Siège.

Du 1<sup>er</sup> avril au 31 décembre 2016, 10 854 courriers ont été enregistrés : 5999 courriers en arrivée et 4855 en départ.

Près de 2500 courriers « arrivés » ont nécessité une réponse adaptée, avec une instruction complémentaire du dossier, voire un diagnostic. Avec un objectif d'une réponse dans les 30 jours, le délai de traitement complet varie entre 7 et 80 jours, avec une moyenne au global de 15 jours.

En octobre, les décisions liées au recouvrement et au contentieux, et n'appelant pas de réponses, ont été intégrées directement dans l'outil métier, la GEIDE locataires.

## Numérisation des documents

En parallèle du développement du progiciel C-Logik, un Pôle scannage centralisé a été créé au Service Moyens Généraux, pour la numérisation de tous les flux entrants : courriers, factures, situations de travaux, dossiers de demande de logement, pièces obligatoires du dossier locataire...

Selon leur nature, les pièces sont intégrées dans les outils GEIDE, C-Logik ou Aravis.

## Echanges de Données Informatisées (E.D.I)

- Mise en production des EDI EDF : préparation et tests pour les offres de Tarif Historique ainsi que les offres de marché (Tarif Jaune).

## Amélioration outils métiers et des matériels

- Mise en place du Système d'Informations Ressources Humaines (SIRH) et de l'outil BialBOX DBU, pour la production des données économiques et sociales à communiquer, dans le cadre du dialogue social, aux instances représentatives du personnel (IRP).
- Mise en place de l'outil de suivi d'activité de la Direction Clientèle.
- Renouvellement du marché d'impression sécurisée et autre : Uniflow, FaxBis, SMSBis, Therefore.
- Modernisation et normalisation des infrastructures réseaux LAN et WAN.
- Migration des infrastructures serveurs vers 2008R2 et 2012R2.
- Préparation des infrastructures virtuelles vers Xenapp 7.12.
- Préparation du module Aravis Archivage et épuration.

## Intégration de prestations externalisées

- Mise en place du portail Chorus et de la passerelle avec Aravis
- Base documentaire Amiante
- Enquête SLS

## Le parc matériel

- |                                                |     |
|------------------------------------------------|-----|
| ○ Station de travail                           | 45  |
| ○ Pc Portable                                  | 25  |
| ○ Clients Légers                               | 165 |
| ○ Imprimantes multifonctions (copieur Uniflow) | 28  |
| ○ PC hybrides (Tablette EDL)                   | 46  |





## LA GESTION DES LOCAUX SPÉCIFIQUES

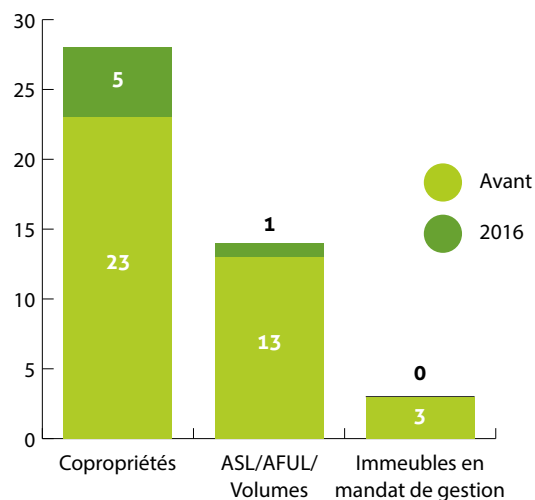
### Le patrimoine

- 24 établissements d'hébergements : EHPA, EHPAD, MARPA, Résidences sociales...
- 7 gendarmeries.
- 3 immeubles en mandats de gestion, soit 28 logements communaux.
- 89 locaux d'activité : 3 postes, 9 commerces, 13 Locaux Collectifs Résidentiels, 64 locaux associatifs ou professionnels.
- 45 cellules professionnelles dans l'immeuble Dionysos à Chenôve.
- 35 copropriétés, ASL, AFUL ou Volumes.

### Les nouvelles propriétés en 2016

- **3 immeubles en copropriété acquis VEFA** et mis en gestion rue des Grands Clos à Ahuy, avenue Jean-Jaurès à Dijon et rue Jean-de-Martigny à Saint-Apollinaire.
- **2 copropriétés créées sur du patrimoine existant** : « Balcons des Crais », Chemin du Moulin à Asnières-lès-Dijon et « Grande Ferme », Allée de Sprendlingen à Longecourt-en-Plaine.
- **1 Association Syndicale Libre (ASL)** créée sur une opération de construction de l'ensemble immobilier « Lamartine », rue Lamartine / place Michel-Colucci à Chenôve.

### Propriétés spécifiques



**228**  
HABITATS  
SPÉCIFIQUES

### Mission de syndic et administrateur

Lors de la vente de logements familiaux, en immeubles collectifs, Orvitis assure la mission de Syndic de droit, pour pérenniser la gestion de l'immeuble et satisfaire les besoins en mixité sociale. Il assure la continuité du service rendu aux résidents et les interventions nécessaires. Via le logiciel Vilogi, acquis en 2016, il apporte un suivi technique et comptable qui sécurise les copropriétaires.

En 2016, Orvitis a pris la mission de Syndic et administrateur dans 2 ASL et 1 AFUL.

### Activité

- **10 baux signés** : 7 baux code civil, 8 conventions de location et de gestion, 2 baux professionnels et 1 bail commercial.
- **Gestion de dossiers** : 48 révisions de loyers de baux spécifiques et 11 renouvellements de baux.
- **Développement et organisation des partenariats** : 10 réunions avec les gestionnaires ou partenaires de projet et 6 visites d'établissements.
- **37 assemblées générales de copropriétaires** et 26 réunions de conseil syndical.



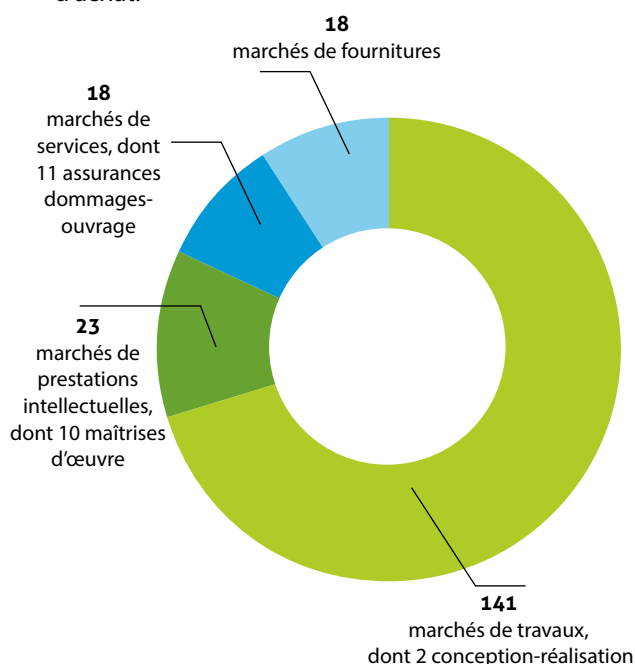
## MARCHÉS

Depuis le 1<sup>er</sup> avril 2016, Orvitis est soumis à une nouvelle réglementation relative aux marchés publics, ce qui a conduit à :

- modifier la composition de la Commission d'Appel d'Offres (CAO) ainsi que son règlement de fonctionnement,
- réécrire le règlement intérieur des achats,
- mettre en place de nouvelles méthodes de travail et de nouveaux outils rédactionnels,
- former et informer les acheteurs en interne.

### Les chiffres 2016

- 58 délibérations proposées pour autoriser le lancement des consultations, la passation d'avenants.
- 200 marchés notifiés à la suite de 93 procédures d'achat.



### Des dossiers innovants

- La conclusion d'un accord-cadre à bons de commande de 4 ans, pour l'équipement en cuisine intégrée des logements de type PLS.
- La signature de deux conventions constitutives de groupement de commande : avec la commune d'Arnay-le-Duc pour la requalification du quartier Pasteur et avec la commune de Montbard pour le renouveau du quartier Voltaire /Anatole-France.

## LES MOYENS GÉNÉRAUX

### Les bâtiments administratifs

Répartis sur l'ensemble du territoire, Orvitis dispose de bâtiments (ou partie d'immeubles) à usage administratif ou technique dont le Siège Social, boulevard Voltaire à Dijon, les Agences de Beaune, Chenôve, Chevigny-Saint-Sauveur et Montbard ainsi qu'Espace Habitat à Dijon et le pôle Régie à Perrigny-lès-Dijon.

**Entretien des équipements des bâtiments :** alarmes, vérifications électriques et d'accessibilité, désenfumage, extincteurs, climatisation : 23 000 euros.

**Nettoyage :** 163 807 euros.

### Travaux d'amélioration, de modernisation :

- Aménagement de locaux d'entrepôt de mobilier suite à des expulsions à Talant et Montbard : 75 000 euros.
- Aménagement des Pôles Achats et Scannage et rénovation de bureaux du Siège : 40 000 euros.
- Mise aux normes et rénovation de l'ascenseur principal du Siège : 35 000 euros.
- Installation d'un système de vidéo protection à Perrigny-lès-Dijon et Talant : 10 000 euros.

### Le parc véhicule

- 86 véhicules dont 68 % d'utilitaires.
- 1 083 358 kms parcourus.
- 76 048 euros pour l'entretien et 90 176 euros pour le carburant.
- Renouvellement de 16 véhicules en achat et en location, dont l'acquisition d'une nouvelle voiture électrique ZOE, avec une autonomie de 300 km.
- Installation d'une borne de recharge à Chenôve : 3 000 euros.

### Les moyens divers

- Affranchissement - frais d'envoi : 230 526 euros.
- Vêtements de travail, chaussures, équipements de protection individuelle : 28 792 euros.
- Sécurité des personnes, pharmacie, défibrillateurs : 1 328 euros.



## **L'OCCUPATION DU PARC DE LOGEMENTS FAMILIAUX**

---

## PRÉSENCE TERRITORIALE

### Agence Haute Côte-d'Or Montbard

**3074** logements  
**38** communes

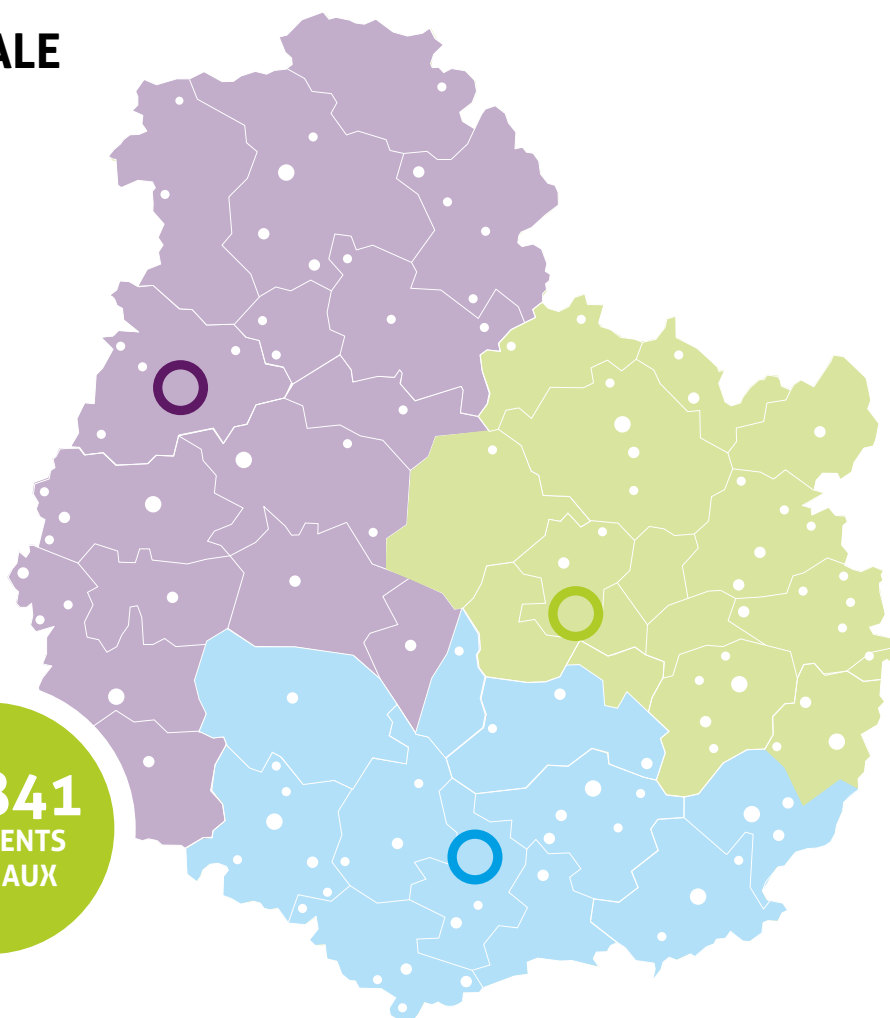
### Agence Urbaine Chenôve

**5980** logements  
**53** communes

### Agence Sud Côte-d'Or Beaune

**2787** logements  
**37** communes

**11 841**  
LOGEMENTS  
FAMILIAUX

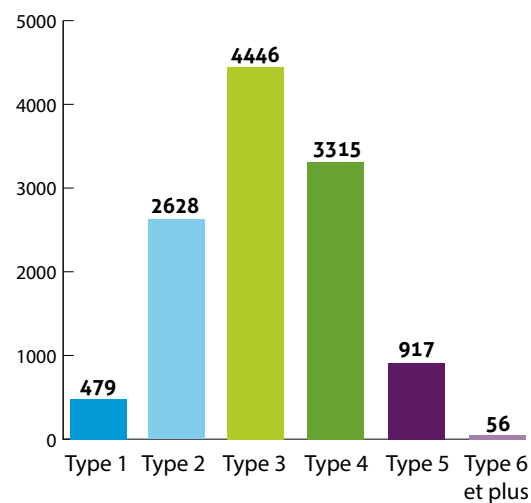


## LE PARC LOGEMENTS

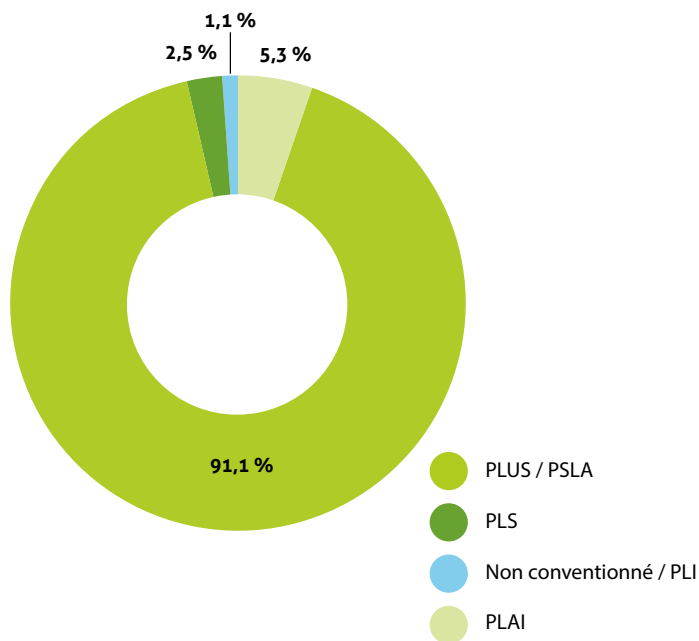
### 11 841 logements familiaux

- Appartements collectifs 10788
- Pavillons individuels/groupés 1053

### Typologie du parc de logements



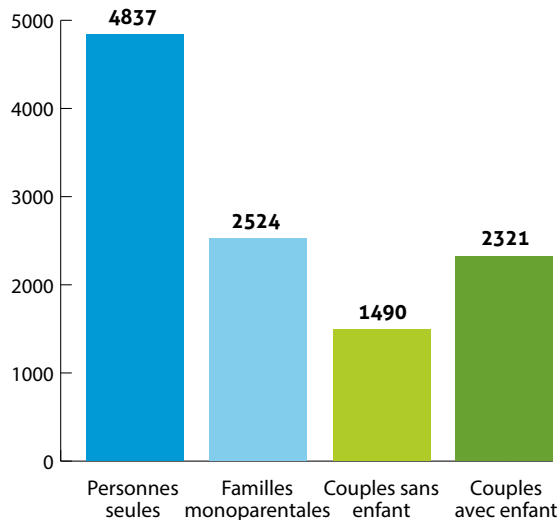
### Le parc de logements par type de financement



# L'OCCUPATION SOCIALE

Au 31 décembre 2016, la photographie de l'occupation sociale des logements concerne 11172 ménages soit 24142 résidents, dont 9013 enfants, soit une moyenne de 2,16 personnes par logements.

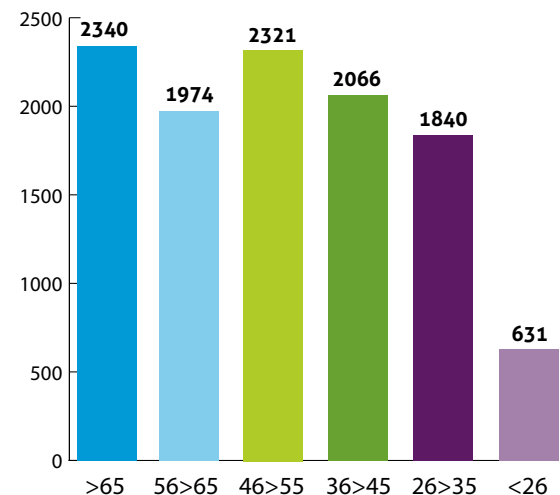
Composition des familles



Avec respectivement 43 % et 22,6 %, les personnes seules et familles monoparentales occupent près des 2/3 du parc. Les personnes seules sont davantage présentes en secteur rural. Pour les couples avec enfants, on relève un écart de 10 points entre l'agglomération dijonnaise et le nord du Département.

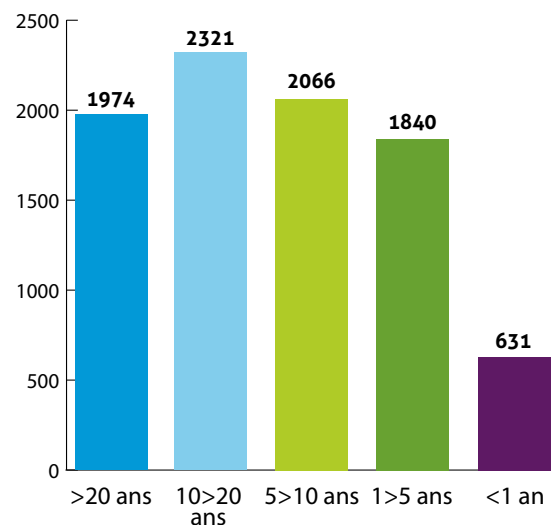
Par ailleurs, la pyramide des âges des enfants évoluent. Par rapport à 2015, la proportion des moins de 5 ans est en diminution (-1,9 %) au bénéfice des plus de 18 ans (0,9 %), voire plus de 25 ans (+0,5 %).

Age du titulaire du bail



Avec 21 % des locataires âgés de plus de 65 ans en 2016, alors qu'ils n'étaient que de 19 % en 2012, le vieillissement des occupants progresse légèrement en 2016.

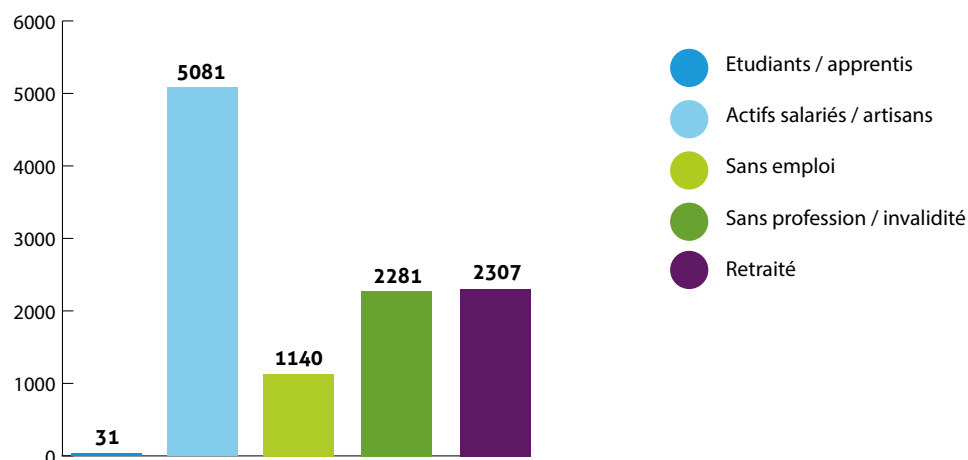
Présence dans le logement



En 2016, avec 10,4 %, le taux des départs enregistrés est en légère diminution par rapport à 2015, où il s'élevait à 11,1 %. En parallèle, on note une augmentation des mutations internes, changement de logement dans le parc Orvitis (+ 3, 5 points par rapport à 2014).

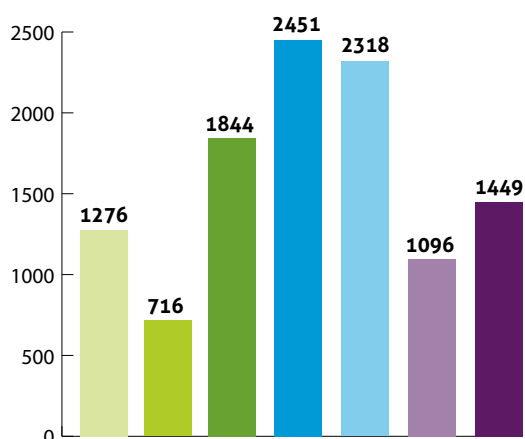


## Activités\* des locataires



\*Issues de l'enquête d'occupation sociale, critère renseigné

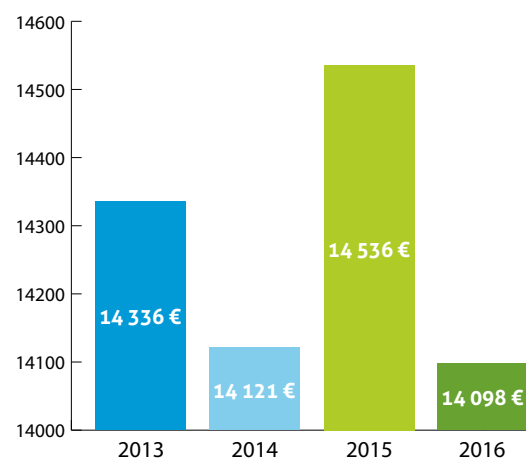
## Revenus annuels\* des ménages



- < 1000 euros
- de 1001 euros à 5000 euros
- de 5001 euros à 10000 euros
- de 10001 euros à 15000 euros
- de 15001 euros à 20000 euros
- de 20001 euros à 25000 euros
- > 25001 euros

\* revenu fiscal de référence

## Evolution du revenu fiscal moyen des ménages



Par rapport à 2015, les données sont relativement stables, à l'exception des ménages au revenu fiscal de référence < à 1000 euros, en augmentation de 1,5 %.

Globalement le revenu fiscal moyen des ménages est en baisse par rapport à 2015, mais reste stable depuis 4 ans.





[www.orvitis.fr](http://www.orvitis.fr) • [facebook.com /orvitis](https://facebook.com/orvitis) 

Directeur de la publication : Christophe BERION  
Conception - Rédaction : Nathalie SEGUIN, Directrice Communication  
Création graphique - Mise en page : Digital Concept, Dijon  
Impression : imprimerie Vidonne - Dijon  
Edité en mai 2017 - ISSN 2265 - 2774



**Office Public de l'Habitat de la Côte-d'Or**  
**17, boulevard Voltaire à Dijon**

**0 810 021 000** Service 0,06 € / min  
+ prix appel