



# **Procès-verbal Conseil d'administration**

Réunion du 23 octobre 2025



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

## Sommaire

1.	APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE LA SEANCE DU 24 AVRIL 2025.....	3
2.	GOUVERNANCE.....	4
2.1	ACTUALISATION DU REGLEMENT INTERIEUR DU CONSEIL D'ADMINISTRATION D'ORVITIS.....	4
2.2	DESIGNATION D'UN REPRESENTANT DE L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA COTE-D'OR AU COMITE CONSULTATIF INTERREGIONAL DE REGLEMENT AMIABLE (CCIRA) DE LYON .....	5
3.	FINANCES ET COMPTABILITE.....	7
3.1	CONTROLE INTERMEDIAIRE DU RESPECT DU BUDGET 2025 .....	7
3.2	PREVISIONS FINANCIERES 2025 REALISEES SOUS VISIAL WEB .....	17
3.3	DEBAT DES ORIENTATIONS BUDGETAIRES 2026.....	21
3.4	REGLES RELATIVES AUX PASSAGES EN PERTE DES CREANCES DES LOCATAIRES PARTIS .....	41
3.5	Souscription d'un pret aupres de la Caisse des Depots et Consignations pour le financement de l'operation de construction de 6 logements, situes rue Champ Passerat a Semur-en-Auxois .....	44
4.	GESTION LOCATIVE ET PATRIMONIALE DES HABITATIONS.....	46
4.1	POLITIQUE DES LOYERS 2026.....	46
4.2	REPRISE DE 4 VILL'AGES BLEUS SIS A TALANT, NUITS-SAINT-GEORGES, MARSANNAY-LA-COTE ET SAINT-APOLLINAIRE PAR ORVITIS, AU 1 <sup>ER</sup> JANVIER 2026 .....	48
4.3	VENTE DE LOGEMENTS VACANTS .....	51
4.3.1.	AUXONNE, 21 rue de la Colombie : vente d'un pavillon locatif de type IV .....	51
4.3.2.	BAIGNEUX-LES-JUIFS, 7 impasse d'Alésia : vente d'un pavillon locatif de type IV .....	52
4.3.3.	BEAUNE, 8 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny : vente d'un appartement de type IV .....	53
5.	OPERATIONS FONCIERES ET PATRIMONIALES.....	54
5.1	BEAUNE RUE DES ARES CAUTAINS : .....	54
	-CONSULTATION DES ENTREPRISES : TRAVAUX DE DEMOLITION-DESAMANTAGE.....	54
	-CONSULTATION CONCEPTION-REALISATION : TRAVAUX DE CONSTRUCTION .....	54
5.2	SEMUR-EN-AUXOIS, 9 A 13 AVENUE DE CINEY : DECONSTRUCTION DE 18 LOGEMENTS ET REQUALIFICATION DE 30 LOGEMENTS .....	57
5.3	MONTBARD 72 ET 76 RUE DU BEUGNON : RETROCESSION FONCIERE DE TERRAINS A LA VILLE.....	59
5.4	CHENOYE RUE DES CLEMATITES : CESSION A LA VILLE D'UNE EMPRISE FONCIERE AUX ABORDS DU GROUPE SCOLAIRE GAMBETTA.....	61
5.5	GENLIS, FOYER « RESIDENCE DU PARC » : REALISATION DE TRAVAUX DE REHABILITATION ET D'EXTENSION.....	63
6.	INFORMATIONS AU CONSEIL D'ADMINISTRATION.....	65
6.1	SITUATION DE LA VACANCE HABITATION AU 30 SEPTEMBRE 2025 .....	65
6.2	TAUX DE RECOUVREMENT (NATURE HABITATION) AU 05 OCTOBRE 2025 .....	67
6.3	PRESENTATION DE LA NOUVELLE ORGANISATION.....	68
6.4	PRESENTATION DE LA STRATEGIE CLIMAT D'ORVITIS – TRAJECTOIRE BAS CARBONE.....	68
6.5	EXTRAITS DES DELIBERATIONS DU BUREAU DES SEANCES DES 10 FEVRIER, 23 JUIN ET 25 JUILLET 2025.....	68
6.6	MARCHES NOTIFYES POUR ORVITIS DU 08 AVRIL AU 15 OCTOBRE 2025 .....	68

L'an deux mille vingt-cinq, le 23 octobre à 10h00, le Conseil d'administration d'Orvitis, dûment convoqué, s'est réuni sous la présidence de M. François-Xavier DUGOURD.

**Date de la convocation :**  
02 octobre 2025

**Nombre de membres :**  
en exercice : **23**  
présents : 15  
votants : 21

**Secrétaire de séance :**  
Joël ABBEY

**Etaient présents physiquement ou par visioconférence :**

Joël ABBEY, Géraldine BACQUET, Jacques BERTHET, Christine BLANC, Mohamed BOUKMIJ, Patrick CHAPUIS, Laurent DAMIZET, Marie-Line DUPARC, Emmanuel JASPART, Christian MOCCOZET, Christian MULLER, Massar N'DIAYE, Jean-Paul ROY, Patrice VIGREUX

**Excusés et représentés :**

Sandrine BARONI (pouvoir à C. MOCCOZET), Catherine LOUIS (pouvoir à P. CHAPUIS)  
Patrick MOREAU (pouvoir à P. VIGREUX), Fabian RUINET (pouvoir à F-X DUGOURD),  
Catherine SADON (pouvoir à J. ABBEY), Christophe VERDOT (pouvoir à J-P ROY)

**Excusés :**

Sophie DIEMUNSCH, Richard RUDELLE  
Thierry DETHOR, Secrétaire du Comité Social et Economique

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

**Assistaient à la séance :**

Christophe BERION, Directeur Général de l'Office  
Christophe ARNOUD, Directeur Financier  
Cindy BONJEAN, Directrice Juridique  
Nathalie CACHELIN, Assistante de direction

Le Président ouvre la séance à 10h00, et fait état des présences et des excusés :

-Mme Sandrine BARONI (pouvoir à C. MOCCOZET),  
-Mme Catherine LOUIS (pouvoir à P. CHAPUIS),  
-M. Patrick MOREAU (pouvoir à P. VIGREUX),  
-M. Fabian RUINET, qui lui a donné pouvoir,  
-Mme Catherine SADON (pouvoir à J. ABBEY),  
-M. Christophe VERDOT (pouvoir à J-P ROY),  
-Mme Sophie DIEMUNSCH,  
-M. Richard RUDELLE,  
-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. Joël ABBEY.

## **1. APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE LA SEANCE DU 24 AVRIL 2025**

Le Président propose de formuler des observations sur le procès-verbal de la séance du 24 avril 2025.  
Aucune remarque n'est apportée, le procès-verbal est approuvé à l'unanimité des membres présents ou représentés.

## **2. GOUVERNANCE**

### **2.1 Actualisation du règlement intérieur du Conseil d'administration d'Orvitis**

L'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation dispose que le Conseil d'administration adopte le règlement intérieur de l'Office.

Le règlement intérieur du Conseil d'administration d'Orvitis a été adopté lors de sa séance du 26 octobre 2021. Celui-ci prévoit notamment les modalités d'organisation et de fonctionnement du Conseil, du Bureau, des Commissions, et rappelle les attributions des organes dirigeants de l'Office.

Certaines dispositions ont été actualisées en raison de modifications réglementaires. Des ajouts, des adaptations ont été précisés, notamment les attributions respectives des organes dirigeants, les valeurs fondamentales portées par les administrateurs.

Il comprend, depuis la mise en œuvre de la Loi SAPIN II relative à la lutte contre la corruption, un chapitre précisant le code de conduite que chaque administrateur se doit de respecter.

Il est également rappelé à l'occasion de cette actualisation que les convocations, les ordres du jour, les rapports et les procès-verbaux des réunions du Conseil d'administration sont envoyés aux administrateurs par voie dématérialisée. Ces modalités s'inscrivent en effet dans la démarche RSE plus globale de l'entreprise, qui vise notamment à contribuer au développement durable et intégrer des considérations environnementales dans son activité.

#### **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 pour le 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 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique
- Vu la Loi 2018-1221 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique, dite Loi ELAN
- Vu la Loi 2022-400 et 2022-401 du 21 mars 2022 visant à améliorer la protection des lanceurs d'alerte
- Vu l'Ordinance 2007-137 du 1<sup>er</sup> février 2007 relative aux Offices Publics de l'Habitat
- Vu le Décret 2022-706 du 26 avril 2022 relatif à la gouvernance des offices publics de l'habitat et modifiant le Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article L 421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu les articles R 421-4 à R 421-18 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 423-12 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu les articles R 423-25 à 423-28 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu la délibération du Conseil d'administration du 21 octobre 2009 relative au changement de régime budgétaire et comptable

**après en avoir délibéré, décide à l'unanimité**, d'adopter le règlement intérieur du Conseil d'administration mis à jour, ci-annexé.

## **2.2 Désignation d'un représentant de l'Office Public de l'Habitat de la Côte-d'Or au Comité Consultatif Interrégional de Règlement Amiable (CCIRA) de LYON**

L'Office Public de l'Habitat de la Côte-d'Or, Orvitis, a conclu avec la Société ATALIAN PROPRETE, un marché public de nettoyage portant sur divers sites de son patrimoine immobilier, par le biais d'un acte d'engagement notifié le 26 avril 2024.

Plus précisément, la Société ATALIAN PROPRETE s'est vu confier cinq lots du marché portant sur différentes résidences gérées par Orvitis, et recensées géographiquement comme suit :

- lot n° 1 : patrimoine des communes de CHENOVE et LONGVIC - Agence Urbaine ;
- lot n° 2 : patrimoine des communes de DIJON et TALANT - Agence Urbaine ;
- lot n° 3 : patrimoine sur les secteurs Côte Dijonnaise et Plaine Dijonnaise - Agence Est Côte-d'Or ;
- lot n° 4 : patrimoine sur les secteurs Ouche – Seine - Vingeanne - Agence Est Côte-d'Or ;
- lot n° 11 : patrimoine de la commune de VENAREY-LES LAUMES et de diverses communes du territoire de la Haute Côte-d'Or - Agence Haute Côte-d'Or.

Dès les premières semaines d'exécution du marché, de nombreux dysfonctionnements ont été constatés par les agences de proximité, ainsi que par les services du siège social d'Orvitis.

Ces difficultés se sont traduites par :

- des prestations réalisées de manière très insuffisante voire inexistante ;
- une absence de suivi et de coordination de la part de la Société ATALIAN PROPRETE ;
- des modifications répétées et unilatérales des plannings d'intervention, sans concertation avec Orvitis ;
- 992 insatisfactions de la part des locataires, remontées notamment via l'outil de gestion de la relation clients d'Orvitis. Ce nombre d'insatisfactions est anormalement élevé par rapport à celui des autres insatisfactions des locataires concernant des prestataires de ménage ;
- des pétitions de locataires mécontents ;
- des constats réguliers de non-conformité par les équipes d'Orvitis lors de leurs inspections sur le terrain ;
- une évaluation de l'entreprise mise en place pour tous les prestataires d'Orvitis montre que sur 648 contrôles réalisés, 442 ont donné lieu à des alertes. Le taux de réalisation est de 51,48 %, ce qui signifie qu'environ une intervention sur deux est effectuée par la Société ATALIAN PROPRETE.
- Des constats établis par des Commissaires de Justice, à la demande d'Orvitis, confirment l'absence d'exécution des prestations contractuelles.

Face à la récurrence et à la gravité de ces manquements, Orvitis a décidé d'activer les leviers contractuels prévus dans le cadre du marché public :

- rappel des obligations contractuelles ;
- mise en demeure ;
- réfaction des paiements proportionnelle aux prestations non réalisées ;
- application de pénalités ;
- résiliation du marché aux torts exclusifs du titulaire par une décision du 31 mars 2025.

La société ATALIAN PROPRETE a saisi le Comité Consultatif Interrégional de Règlement Amiable (CCIRA) de LYON aux fins de règlement d'un différend financier avec Orvitis.

Celle-ci conteste la décision d'Orvitis qui a procédé à l'application de réfactions et pénalités, en raison de prestations incomplètes ou non conformes.

Orvitis a produit un mémoire en défense démontrant le bien-fondé des retenues opérées, la régularité de la procédure de résiliation et le respect des stipulations du Cahier des Clauses Administratives Particulières (CCAP).

Le CCIRA a convoqué une audience le 5 novembre 2025, au Tribunal Administratif de LYON, afin d'examiner le différend opposant Orvitis et la Société ATALIAN PROPRETÉ.

**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 L 421-8 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article L 421-10 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article L 2197-1 et suivants du Code de la commande publique
- Vu l'article R 421-16 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'autoriser M. le Directeur Général à déléguer sa représentation à un cadre directement impliqué dans la gestion du contentieux et la conduite de ce dossier ;
- de désigner Mme Sophie MARCOUX, Directrice des Achats de la Société de coordination IDELIANS, pour représenter M. le Directeur Général d'Orvitis à l'audience convoquée par le Comité Consultatif Interrégional de Règlement Amiable de LYON, pour le litige l'opposant à la Société ATALIAN PROPRETE ;
- de notifier cette désignation au CCIRA de LYON.

### 3. FINANCES ET COMPTABILITE

#### 3.1 Contrôle intermédiaire du respect du budget 2025

Depuis la mise en application de la réforme budgétaire des OPH au 1<sup>er</sup> 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 2025.

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 2025 voté est comparé directement aux réalisations au 30 juin 2025.

Les constats suivants peuvent être établis :

#### Au niveau des charges :

##### 1. Sous-consommation du poste 60 « Achats » - 1 502 K€

Ce poste enregistre les achats de fournitures, ainsi que les dépenses servant à produire les lotissements. Le budget 2025, d'un montant de 5 275 k€, se décompose de la manière suivante :

En k€	Budget 2025	Budget 30-06-2025	Réalisé au 30-06-2025	Variation réalisé / budget proratisé
Dépenses sur opérations non stockées	1 020	510	341	- 169
Dépenses sur opérations stockées	4 255	2 128	794	- 1 334
	5 275	2 637	1 135	- 1 502

- **Budget lié à la constitution de stocks immobiliers (4 255 k€)** : nous traiterons ce point de façon globale avant d'aborder le résultat.

##### 2. Sous-consommation du budget du poste 61 « Services extérieurs » - 330 k€

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

En K€	Conso au 30/06/2025	Budget au 30/06/2025	Ecart conso / budget
Coûts d'entretien	663	792	- 129
Coûts de gestion	1204	1406	- 202
	1 867	2 198	- 330

Les **coûts d'entretien** baissent principalement en raison du compte 61511 « Entretien courant » (-77 K€). Budget du multiservice a été calculé avec une hausse tarifaire plus élevée.

La variation des **coûts de gestion** provient essentiellement de la maintenance NR (-84 K€), des locations mobilières NR (-77 k€), dépenses d'autres travaux d'entretien (-67 k€).

##### 3. Sous-consommation de 119 k€ du poste 61521 « Dépenses de gros entretien »

Cette diminution provient essentiellement du pôle contrat, qui a consommé 554 k€ contre un budget proratisé de 672,5 k€ (-119 k€). En lien avec le budget multiservice estimé avec une réévaluation plus importante que la réalité.

#### **4. Sous-consommation de 318 k€ du poste 62 « Autres services extérieurs »**

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

- Compte 6283 « CGLLS » : budget de 1 380 K€ pour 2025 En se basant sur la cotisation principale versée (826 K€) et une cotisation additionnelle estimée à 99 K€ (selon simulation), le montant total attendu s'élèverait à 925 K€, soit une baisse de 455 k€ pour l'année 2025. Au 30-06-2025, la diminution est de 227.5 k€ (baisse principalement due aux taux inférieurs prévus au budget, pour 151.5 k€, et à la suite d'un oubli de prise en compte de la RLS dans une formule de calcul, pour 76 k€).
- Compte 6226 « Autres Honoraires » -62 k€ / budget proratisé : Le compte totalise 253 k€, contre 315 k€ suivant le budget proratisé. La variation s'explique essentiellement par :
  - la sous-consommation par la Direction Innovation et Performance, avec une consommation de 50 k€ contre 100 k€, suivant le budget proratisé (-50 k€) ;
  - la sous consommation par la Direction Générale, avec une consommation de 31 k€, contre un budget proratisé de 50 k€ (- 19 k€).
- Compte 62281 « Honoraires diagnostic amiante » : + 67 k€ par rapport au budget proratisé, avec une consommation de 424 k€, contre un budget proratisé de 357 k€.
- Cotisations envers IDELIANS (compte 62811) et NUMELIANS (compte 62812) :
  - pour IDELIANS : consommation à hauteur de 396 k€ contre un budget proratisé de 424 k€ (-31 k€) ;
  - pour numelians : consommation à hauteur de 503 k€ contre un budget proratisé de 497 k€ (+ 5 k€).

#### **5. Conformité des dépenses au budget pour les postes 63 « Impôts et taxes » (518 k€) et 63512 « Taxe foncière » (3 870 k€).**

Les avis d'imposition reçus au 28 août 2025 font apparaître un montant de taxes foncières + frais de gestion de 7 741 k€, soit au 30 juin 2025 un montant proratisé de 3 870 k€, contre 3 916 k€ au budget.

#### **6. Sous consommation du budget des postes dédiés aux dépenses de personnel (-434 k€)**

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

Poste	Libellé	Budget voté 2025	Budget proratisé	Consommation au 30-06-2025	Ecart (conso-budget)
641	Rémunérations du personnel (hors 6419)	8 061 750	4 030 875	3 828 659	-202 216
6481	Autres charges de personnel - Rémunérations, indemnités...	10 300	5 150	5 215	65
Autres 64	Charges de personnel	3 202 580	1 601 290	1 369 582	-231 708
<b>TOTAL</b>		<b>11 274 630</b>	<b>5 637 315</b>	<b>5 203 456</b>	<b>-433 859</b>

Le poste 641 est en baisse selon le budget proratisé, essentiellement pour les raisons suivantes :

- le décalage dans les recrutements, qui impact de - 131 k€ sur le 1<sup>er</sup> semestre ;
- la variation de la provision pour les congés payés (- 52 k€), soit un budget annuel de 100 k€.

Le poste « autres 64 » est en baisse de 231 k€ :

- à la suite de l'adhésion d'Orvitis à France Travail, au 1<sup>er</sup> janvier 2026, en décalage par rapport au budget 2025 (le budget 2025 prévoyait une charge à hauteur de 290 K€), il est enregistré un gain de 145 k€ au 30-06-2025 ;
- en lien avec la baisse du poste 641, soit un impact sur les charges à hauteur de - 60 k€.

## **7. Sous-consommation de 15 k€ du poste 654 « pertes sur créances irrécouvrables »**

Le budget 2025 est fixé à 750 k€ et au 30 juin, seulement 150 k€ sont passés en pertes irrécouvrables. Par mesure de prudence, Orvitis a ajusté la consommation au 30 juin 2025 à 210 k€, afin de se rapprocher de la moyenne proratisée des deux dernières années, qui s'élève à 360 k€. Pour information, au 30/09/2025, la consommation s'élève à 226 k€ : non-valeurs (73 k€) + Procédure de Redressement Personnel (153 k€). Le budget 2025 devrait être suffisant.

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

Le budget des charges financières, prévu à 5 324 k€ pour 6 mois, présente une consommation de 4 930 k€ au 30 juin. On constate donc un reliquat de **394 k€**.

Ce reliquat s'explique essentiellement par le décalage des déblocages de prêts qui interviendront dans le second semestre et par l'effet du taux (baisse en février de 0,6 point).

Pour information, 9,5 M€ ont été débloqués sur le 3<sup>ème</sup> trimestre, et il est prévu un montant de 1 M€ au 4<sup>ème</sup> trimestre 2025.

Sur l'année, le total de prêts atteindra 12,5 M€, contre un budget initial de 22,2 M€ (**-9,7 M€**) :

- au budget, une enveloppe de 8,4 M€ était prévue pour les réhabilitations non débloquées à ce jour (trésorerie suffisante) ;
- des éco-prêts pour 1,6 M€, qui seront débloqués sur 2026 (OS non lancés sur 2025).

Evolution taux livre A depuis 2021 :

	31/12/2021	01/02/2022	01/08/2022	01/02/2023	01/08/2023	01/02/2025	01/08/2025
Taux livret A	0,5%	1%	2%	3%	3%	2,4%	1,7%

## **9. Le poste 67 « charges exceptionnelles » est en sur-consommation.**

Cette variation de (+ 178 k€) s'explique essentiellement par les constats suivants :

- Compte 6786 « Sinistres » : la consommation s'élève à 699 k€, contre 439 k€ au budget proratisé (+ 260 k€). La répartition par type de sinistre est la suivante :
  - dégâts des eaux pour 210 k€, contre 170 k€ au 30-06-2024 ;
  - dommages ouvrages pour 131 k€, contre 41 k€ en juin 2024 ;
  - incendies pour 90 k€, contre 165 k€ en juin 2024 ;
  - tempêtes pour 12 k€, contre 79 k€ en juin 2024.

Orvitis a comptabilisé des produits d'assurance à hauteur de 221 k€ au 30-06-2025. Le suivi par dossier fait apparaître un montant de produits à recevoir de 216 k€, compte tenu des dépenses engagées cumulées en date du 30-06-2025. (Cf. poste 77 ci-dessous).

- Compte 67188 « Autres y compris démolitions » : le budget proratisé est de 92 k€. Au 30-06-2025, les consommations s'élèvent à 55 k€ en consommation (**-37 k€**) ;
- Compte 6715 « Subventions accordées » en baisse par rapport au budget de **35 k€** avec une consommation de 64 k€ contre 99 k€ selon budget proratisé.

## **10. Poste 675 « VNC des éléments de l'actif cédé » + 50 K€.**

Le poste comprend pour :

- 243 k€ pour la VNC proratisée de la vente partielle Dijon Aubriot ;
- 238 k€ pour la VNC correspondant aux remplacements de composant (selon moyenne des dépenses RC en lien avec la VNC sortie. Au 1<sup>er</sup> semestre les remplacements de composants s'élèvent à 2 355 k€) ;
- 171 k€ pour la VNC proratisée des logements vendus.

## 11. Poste 68 « Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions »

Le poste 68 est conforme au budget proratisé au 30-06-2025. Les variations sont les suivantes :

Comptes	Libellé	Conso au 30-06-2025	Budget proratisé	Variation conso/budget
681740000000	Dotation - provision pour créances douteuses	623 025	415 000	208 025
681580000000	Aures provisions pour charges	303 084	292 000	11 084
681586000000	Provisions pour charges sur opérations immobilières PSLA	-	5 000	-5 000
681510000000	Provisions pour risque	-	55 000	-55 000
687100000000	Dotation amortissement exceptionnel	-	60 000	-60 000
681118000000	Autres immobilisations incorporelles	102 032	11 690 500	-98 926
681124000000	Immobilisations corporelles	11 489 542		
<b>Total</b>		<b>12 517 682</b>	<b>12 517 500</b>	<b>182</b>

Les dotations pour provision des créances douteuses sont en hausse : + 208 k€ (hausse des « locataires partis », soit un impact de 301 k€, dépréciés à 100 % et par l'augmentation des taux en moyenne pour les locataires présents :

Résultat études statistiques pour situation au 31-12-2024 :

		Taux dépréciation selon loyer de référence		
Début	Fin	0 à 3 mois	3 à 6 mois	6 à 12 mois
31/12/2020	31/12/2024	6,80%	29,21%	50,65%
31/12/2021	31/12/2024	6,67%	37,80%	44,43%
<b>Moyenne Taux (2020 &amp; 2021)</b>		<b>6,74%</b>	<b>33,51%</b>	<b>47,54%</b>

Résultat études statistiques pour situation au 30-06-2025 :

		Taux dépréciation selon loyer de référence		
Début	Fin	0 à 3 mois	3 à 6 mois	6 à 12 mois
31/12/2021	30/06/2025	7,12%	39,07%	49,49%
31/12/2022	30/06/2025	6,43%	28,98%	54,64%
<b>Moyenne Taux (2021 &amp; 2022)</b>		<b>6,78%</b>	<b>34,03%</b>	<b>52,07%</b>
<b>Variation taux entre 2024/30-06-2025</b>		<b>0,04%</b>	<b>0,52%</b>	<b>4,53%</b>

## 12. Poste 68157 « Provisions pour gros entretien » en surconsommation de 31 k€.

La consommation sur ce poste s'élève à 281 k€, contre 250 k€ au budget, soit + 31 k€ :

<b>Provision au 31/12/2024</b>	<b>1 489 350</b>
Reprise provision devenue Sans Objet 30/06/2025	305 996
Reprise Consommation 30/06/2025	44 663
Dotation selon travaux validées 30/06/2025	281 200
<b>Provision au 30-06-2025</b>	<b>1 419 891</b>

*Pour information, selon la provision 2024, il reste à dépenser sur 2025 un montant de 605 k€.*

Hypothèses retenues pour mise à jour de la provision :

- estimation des travaux 2028 moyenne des 3 dernières années (2025-2026-2027), ce qui impacte la provision de 239 k€ à la hausse ;
- reprise de 50 % de la provision sur les programmes sans dépenses au 30-06-2025, soit un impact de 306 k€.

## Au niveau des produits

### 1. Poste 70 « Produits des activités » : en augmentation par rapport au budget (+ 191 k€)

Ce poste est constitué de 2 types de produits :

- Des **produits de location autres que le logement** comme les terrasses « antennes »; loyers associations et locaux spécifiques ; revente électricité... sont en diminution de 20 % par rapport au budget. Principalement du fait de prestation d'AMO non 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 2025	Budget 30-06-2025	Réalisé au 30-06-2025	Variation réalisé / budget proratisé
Produits - Locations diverses et prestations de services	1 399	700	745	45
Produits - Opérations stockées	-	-	146	146
	1 399	700	891	191

### 2. Poste 704 « loyers » : en forte augmentation par rapport au budget (+ 719 k€)

A mi-année, les loyers totalisent un montant de 31 669 k€ contre 31 008 selon budget proratisé soit une hausse de 719 k€ qui s'explique par :

- La baisse de la vacance financière qui passe d'un taux moyen, en 2024 à 5,39 %, à 4.21 % au 30 juin 2025, ce qui justifie un gain de 400 k€:
  - Vacance pour restructuration: on passe de 88 logts vacants en moyenne en 2024 à 37 en 2025.
  - Vacance de gestion: on passe de 362 logts vacants en 2024 à 305 pour 2025 (toutes durées et toutes natures).
- Baisse de la RLS selon l'estimation pour 2025 à hauteur de 2 400 k€ contre un budget annuel de 2 800 k€, soit une baisse de 200 k€ au 30-06-2025.
- Le reliquat concerne des mises en gestion de logements en avance par rapport au budget.

### 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.

Ce point sera traité 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 a été ajusté par rapport au budget proratisé soit 325 k€.

### 5. Poste 75 « Autre produits de gestion courante »

Les produits s'élèvent à 464.5 k€ contre 199 k€ prévu au budget proratisé (+ 265 k€).

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

Au 30-06-2025, le montant perçu au 30-09-2025 a été proratisé, pour un montant total de 929 k€, soit 464.5€ pour la situation.

### 6. Poste 76 « Produits financiers » :

En hausse par rapport au budget, avec un montant de 1 000 k€ (+ 181 k€).

Le budget 2025 prévoit des produits à hauteur de 1 637 k€.

1 122 k€ sont obtenus, soit une augmentation de 303 k€ en lien avec :

- la part des résultats de la SCCV GRANDE FIN obtenus en mai 2025, pour 294 K€, soit un impact proratisé de + 147 k€.

- 16 M€ d'euros placés sur les CAT (comptes à terme) qui ont généré 401 k€ de produits au 30-06-2025, contre un budget proratisé de 312.5 k€ (+ 89 k€)
- 41 M€ d'euros placés sur notre compte ressources plus et livret CSL , avec une répartition de 50/50 pour des intérêts générés au 30-06-2025 de 490 k€ contre un budget proratisé de 421.5 k€, soit + 68 k€.

On estime les produits au 31-12-2025 proches de 2 M€, soit un montant proratisé de 1 M€.

## **7. Hausse du poste 77 « Produits exceptionnels » : + 160 k€**

Ce poste prévoyait 4 709 k€ au budget pour 6 mois et l'on constate 4 869 k€ de produits enregistrés, soit :

- Dégrèvement de TFPB ajusté en fonction des retours probables de l'Administration Fiscale d'ici la fin de l'année, proratisé soit 2 773 k€, contre 2 750 k€ par rapport au budget proratisé. Pour information, Orvitis a déjà reçu, au 30-09-2025, un montant de 4 646 k€.
- Indemnités d'assurances : 438 k€ contre 250 k€ selon budget proratisé (+ 188 k€), soit une variation en lien avec un montant de sinistres au cours du 1<sup>er</sup> semestre (+260 k€ par rapport au budget).
- Dédits et pénalités sur achats et ventes : 14 k€ contre 30 k€ (-16 k€).
- Quote-part de subvention comptabilisée aux résultats : 1 624 k€ contre 1 675 k€ au budget (-50 k€).

## **8. Poste 775 « Cessions des éléments d'actif » est en augmentation selon budget proratisé.**

On estime les produits des ventes au 31 décembre, inférieurs au budget, soit 2 088 k€ avec 19 ventes, contre 2 250 k€ avec 22 ventes.

Au 30 juin, nous sommes à 1 642 k€, avec 12 ventes dont une vente partielle (2/3) de la réserve foncière située à DIJON rue Aubriot, pour 372 k€. L'avance du 30-06-2025 sera atténuée par la baisse des ventes prévue sur le second semestre. Nous avons lissé les produits estimés à la clôture au 30-06, soit un montant de 1 230 k€.

## **9. Poste 78 « Reprise sur amortissements et provisions » : en cohérence avec le budget**

*En k€*

Comptes	Réalisation au 30-06-2025	Budget proratisé 2025	Variation réalisation / budget
781620000000 Reprise sur provisions pour dépréciation immo corporelles	236 285	-	236 285 A
781740000000 Reprise provision créances douteuses	360 000	375 000	-15 000
781510000000 Provisions pour risques	-	55 000	-55 000 C
781580000000 Autres provisions pour charges	168 730	332 000	-163 270 B
<b>Total</b>	<b>765 015</b>	<b>762 000</b>	<b>3 015</b>

**A** Concerne la vente partielle du terrain Aubriot. Provision passée les années antérieures.

**B** Le montant consommé concerne la provision ARE (-47 k€ selon le budget proratisé). Le reliquat concernant les opérations de démolitions (travaux et désamiantage). Montants seront actualisés sur le second semestre.

**C** Le montant provisionné concerne la reprise de l'année 2022 sur la réduction filon (risque pertes sur 3 ans provisionnés)

## **10. Poste 78157 « Provisions pour gros entretien »**

Ce compte s'élève à 351 k€ contre 275 k€ par rapport au budget proratisé (+76 k€).

Il ressort les chiffres suivants comme vu sur le poste 68157 :

- reprise de provision devenue sans objet proratisé pour 306 k€ ;
- reprise de provision selon consommation pour 45 k€.

## **11. Opérations relatives aux stocks immobiliers**

Dans ce cadre, les opérations immobilières sont programmées dans le but de revendre les biens réalisés dans un bref délai. 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, nous sortons pour ce sujet de l'analyse classique par poste afin de proposer une analyse fonctionnelle, centrée sur ces activités.

Tout d'abord quelques règles :

- le résultat d'une opération n'est constaté dans les comptes que lorsque celle-ci 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 évènements de l'année de ce qui est transcrit dans le résultat.

Les événements de l'exercice :

**Concernant la commercialisation, en 2025** nous avons constaté la levée d'option du dernier PSLA à CORGOLOIN soit un chiffre d'affaires de 146 k€.

Au 30-06-2025, nous avons vendu 10 lots (opération de lotissement et un foncier pour la SCCV Perrigny-lès-Dijon) pour un total de 1 199 k€. Ces produits ont été neutralisés en produits constatés d'avance à 100 %, car les opérations ne sont pas terminées.

Programme	Opération	Nb de lots vendus	CA au 30-06-2025
1080	MIREBEAU (Lotissement)	3	179 425
1309	SEMUR (Lotissement)	1	32 258
1311	CLENAY (Lotissement)	2	419 374
1355	MONTAGNY (Lotissement)	1	56 639
1256	LAIGNES (Lotissement)	2	20 000
	PERRIGNY (Vte foncier SCCV)	1	491 000
<b>Total général</b>		<b>10</b>	<b>1 198 696</b>

Les ventes cumulées (PSLA, lots et foncier) représentent 71 % du budget annuel inscrit pour 1.7 M€.

**Concernant les dépenses :** 812 k€ au 30-06 contre 2 128 k€ selon le budget proratisé (- 1 316 k€).

Ces dépenses concernent essentiellement les opérations de :

- TALANT (PSLA) : 549 k€ ;
- DIJON Fauconnet (PSLA) : 100 k€ ;
- VAROIS-ET-CHAIGNOT ZAC (finition Tranche 4) : 49 k€.

Les programmes dont les dépenses sont inférieures à - 150 k€ selon budget proratisé :

N° prog	Nom du programme	Type de programme	Budget 2025	Budget au 30/06/2025	Dépenses	Comparaison budget / Conso au 30/06/2025
1366	MONTAGNY	Lotissement	710 000	355 000	-	-355 000 A
1354	BEAUNE	Accession sociale	661 625	330 813	4 232	-326 581 A
1311	CLENAY	Lotissement	440 000	220 000	-	-220 000 A
1315	DAIX	Accession sociale	380 180	190 090	11 061	-179 029 A
1275	LONGVIC	Lotissement	322 000	161 000	3 989	-157 011 B
1338	SAINTE MARIE SUR OUCHE	Lotissement	305 000	152 500	-	-152 500 A
<b>IMPACT DES PROGRAMMES DONT LES DEPENSES SONT INFÉRIEURES AU BUDGET DE - 150 k€</b>			<b>2 818 805</b>	<b>1 409 403</b>	<b>19 282</b>	<b>-1 390 121</b>

A Commercialisation pas assez avancée (opérations en pause)

B Problème d'obtention du permis de construire par la commune prévue en octobre 2025 contre mars 2025 au budget.

En parallèle, l'opération dont les dépenses sont supérieures au budget de plus de 50 k€, est la suivante :

N° prog	Nom du programme	Type de programme	Budget 2025	Budget au 30/06/2025	Dépenses	Comparaison budget / Conso au 30/06/2025
1394	ARC SUR TILLE	PSLA	-	-	549 555	549 555
<b>IMPACT DU PROG DONT LES DEPENSES SONT SUPERIEUREES AU BUDGET DE 50 k€.</b>					<b>549 555</b>	<b>549 555</b>

Ce qui impacte le résultat comptable :

Les opérations terminées au 30-06-2025 ont un impact positif sur le résultat comptable de 9 k€.

Opérations terminées au 30/06/2025				
Libellé des opérations	Année de commercialisation	Somme des dépenses	Somme des recettes	Résultat
CORGOLOIN - 1 PSLA	2019	137 296 €	146 000 €	8 703 €
<b>Totaux</b>		<b>137 296 €</b>	<b>146 000 €</b>	<b>8 703 €</b>

### Conséquence sur le résultat et la Capacité d'Autofinancement

Le résultat a été fixé à 1 191 526 € et la CAF à 20 255 526 €.

Au regard de la situation au 30/06/2025, le résultat et la CAF pourraient être supérieurs aux prévisions budgétaires.

### Conséquences sur le fonds de roulement

Sur le tableau de financement, au 30 juin, on constate que :

Au niveau des emplois :

17.5 millions d'€ d'investissements pour un budget annuel de 42.9 millions.

Le remboursement des prêts s'élève à 6.3 M€ contre 6.4 M€ au 30-06-2025.

Au niveau des ressources :

- Réalisation des prêts à hauteur de 2 millions d'euros sur un budget annuel de 22.2 M€. Le montant prévu pour la fin de l'année est de 12.5 M€. La baisse s'explique par :
  - la non-réalisation des prêts à destination des réhabilitations ;

- le décalage en 2026 d'éco prêts pour 1.6 M€ initialement prévu sur 2025 (OS non lancés) ;
- les notifications de subventions pour un montant de 2 M€ contre 7 M€ au budget annuel. La baisse concerne les réhabilitation (dossiers en cours d'instruction pour les notifications).

Au 30 juin 2025, on comptabilise un prélèvement sur fonds de roulement de 4 650 k€ contre 3 223 k€ prévu au budget proratisé (+ 1 426 k€).

**Le Conseil d'administration,**

- Vu le Décret 2008-648 du 1<sup>er</sup> 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 le règlement ANC n° 2014-03 du 02 juin 2014 qui constitue le plan comptable général applicable aux entreprises et entités soumises à la comptabilité commerciale en France
- Vu le règlement ANC n° 2015-04 du 20 avril 2015 qui précise les adaptations du plan comptable général pour les organismes de logement social en comptabilité privée
- Vu le règlement ANC n° 2022-06 du 04 novembre 2022 applicable aux exercices ouverts depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2025

**après en avoir délibéré, décide à l'unanimité**, de prendre acte de la situation financière d'Orvitis au 30 juin 2025.

## BUDGET SYNTHETIQUE

Désignation de l'office : Orvitis

Exercice 2025

### COMpte DE RESULTAT

	BUDGET 30/06	REALISATION				76 (sauf 793, 794)	Produits des activités	
		CHARGES		PRODUITS				
		REALISE 30/06/2025	Ecart	Ecart	REALISE 30/06/2025	BUDGET 30/06		
60 [sauf 603]	Achat (hors 609)	2 257 477	1 135 617	-1 801 860	161 477	891 145	619 669	
603	Variation des stocks (annulation SI)	0	0	0	0	0	0	
61 (sauf 61521)	Services extérieurs (hors 619)	2 197 997	1 867 787	-330 210	719 468	31 727 356	31 007 888	
61521	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers	3 352 736	3 233 224	-119 512	0	0	0	
62	Autres services extérieurs (hors 623)	2 167 000	2 167 000	0	405 000	2 127 000	71	
63 (sauf 63512)	Impôts, taxes, assises (hors 0319, 6339, 6359)	528 600	518 220	-10 380	0	325 000	325 000	
63512	Taxes foncières	3 916 150	3 869 735	-46 415	0	0	0	
641	Rémunerations du personnel (hors 6419)	4 030 875	3 828 959	-202 216	-52 996	94 400	150 000	
6481	Autres charges de personnel - Rémuner., indemnités	5 190	5 215	-65	0	0	0	
Autres 64	Chges de personnel	1 601 292	1 369 082	-231 708	0	0	0	
65 [sauf 654]	Autres charges de gestion courante	10	702	692	265 515	464 315	199 000	
654	Perfs sur créances imécouvrables	375 000	360 000	-15 000	0	0	0	
66	Champs financiers	5 324 600	4 930 076	-403 924	181 560	1 000 160	818 800	
67 [sauf 675]	Champs exceptionnelles	668 455	846 877	178 422	159 995	4 888 745	4 708 750	
675	VNC des éléments sortis de l'actif immobilisé	601 400	652 000	50 600	126 250	1 230 250	1 126 000	
68 [sauf 68157]	Autres amortissements aux dépréc. et aux prov.	12 511 902	12 511 902	0	185 015	185 015	78 (sauf 78157)	
68157	Provisions pour gross entretien	250 000	261 200	31 200	75 865	350 658	275 000	
69	Participation des salariés - Impôts sur les bénéf.	0	0	0	-960	82 685	83 625	
	Total des charges non récupérables	41 258 240	38 350 170	-2 908 070	189 730	42 471 894	42 262 165	
Charges récup.	Total des charges récupérables	11 813 228	9 869 879	-2 143 349	-1 826 423	9 456 834	11 385 087	
		0	0	0	0	0	703	
	TOTAL DES CHARGES	53 071 468	48 019 948	-5 051 620	-1 735 703	51 931 526	53 667 231	
	RESULTAT PREVISIONNEL (EXCEDENT)	595 763	3 911 680	3 315 917	0		RESULTAT PREVISIONNEL (DEFICIT)	
	TOTAL EQUILIBRE DU COMpte DE RESULTAT	53 667 331	51 931 526	-1 735 703	-1 735 703	51 931 526	53 667 231	
							TOTAL EQUILIBRE DU COMpte DE RESULTAT	

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

RESULTAT PREVISIONNEL (EXCEDENT)	3911 680	3 315 917	51 931 526	53 667 231	RESULTAT PREVISIONNEL (DEFICIT)
+ Valeur comptable des éléments d'actif cédés, démolis.	601 500	892 000	80 500	105 250	1 230 250
- Immobilis.				-50 116	1 624 854
- Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	12 787 500	12 798 882	31 382	78 873	1 115 673
					1 037 000
TOTAL (I)	13 964 763	17 382 561	81 882	133 807	3 979 807
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	10 127 763	13 391 784	3 283 991		3 837 000
					TOTAL (II)
					INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT

### TABLEAU DE FINANCEMENT

INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT PREVISIONNELLE			3 263 991	13 391 754	10 127 763	CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT PREVISIONNELLE
Acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé :						Cessions ou réductions d'éléments de l'actif immobilisé
Immobilisations incorporelles	193 801	216 801	03 681	105 250	1 230 250	1 126 000
Immobilisations corporelles	21 115 861	17 059 906	-4 062 359	0		27. Autres immobilisations financières (sauf 271, 272 et 278)
Immobilisations financières	184 000	202 900	18 900	0		
Réduction de capitaux propres	0	1 407	1 407	1 917 233	1 987 097	3 504 930
Remboursement des dettes financières ( hors accession ) (2)	8 350 703	9 391 902	-10 610	9 111 160	1 986 225	11 104 289
Dépôt et cautionnement	250 000	187 744	-62 256	6 784	264 284	257 500
Intérêts non présentant cours	0	0	0	0		
Charges à répartir sur plusieurs exercices			0	0		
Primes de remboursement des obligations			0	0		
<b>Sous-TOTAL - EMPLOIS</b>	<b>28 055 622</b>	<b>24 863 750</b>	<b>-32 167 495</b>	<b>-7 252 367</b>	<b>18 867 114</b>	<b>26 119 481</b>
Stocks immobiliers à financer	2 127 633	812 367	-1 315 268	458 787	1 209 287	840 900
Remboursement des dettes financières des stocks immobiliers (2)						Augmentation des dettes financières ( hors accession ) (2)
<b>TOTAL EMPLOIS</b>	<b>36 183 255</b>	<b>24 816 117</b>	<b>-5 387 139</b>	<b>-6 793 586</b>	<b>26 166 401</b>	<b>26 959 581</b>
<b>APPORT AU FONDS DE ROULEMENT</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>1 426 442</b>	<b>4 649 716</b>	<b>3 223 274</b>
dont variation de FR liée au financement de stocks immobiliers :						PRELEVEMENT SUR FONDS DE ROULEMENT
<b>TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT</b>	<b>36 183 255</b>	<b>24 816 117</b>	<b>-5 387 139</b>	<b>-6 793 586</b>	<b>24 816 117</b>	<b>36 183 255</b>
						TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT

OK

Fonds de roulement estimé au 1er janvier N	81 632 972	76 468 673
Variation du fonds de roulement	-6 446 549	-1 426 442
Fonds de roulement prévisionnel au 31 décembre N	75 186 423	76 042 231

(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.

### **3.2 Prévisions financières 2025 réalisées sous VISIAL Web**

A la demande de l'ANCOLS, le prévisionnel financier réalisé en 2025 est soumis à l'approbation du Conseil d'Administration. Celui-ci intègre le Plan Stratégique de Patrimoine (ci-après « PSP ») 2025-2034 approuvé par délibération du Conseil d'Administration en date du 24 avril 2025,

#### **1. Rappel des caractéristiques du PSP 2025-2034**

Le budget du PSP est de 362,3 M€, avec 39% dudit budget dédié au développement, 60% à l'amélioration du parc existant, et 1% à la démolition.

Sa priorité est le traitement des logements en étiquette DPE E, F, ou G (1/3).

Dans cet objectif, Orvitis a mis en place 3 stratégies d'intervention :

- traiter tout le bâtiment, même avec une présence partielle de logements en étiquette DPE E/F/G,
- traiter de manière ciblée les logements en étiquette DPE E/F/G dans des collectifs ou des ensembles pavillonnaires,
- ou traiter, en fonction des opportunités, des logements individuels diffus avec des budgets annuels dédiés.

Ce programme d'investissement permet à Orvitis de réduire son intensité énergétique et son intensité carbone : la consommation de kilowatts heure d'énergie finale par m<sup>2</sup> diminue de 13% sur la période. Les effets sur la production de carbone sont plus forts, avec une diminution de 13% de ces émissions.

En complément des investissements sur la rénovation énergétique du parc, sur l'amélioration du cadre de vie des locataires, ou sur la sécurité dans le patrimoine, Orvitis investit également via des enveloppes ciblées sur des thématiques qui permettent de répondre à des besoins spécifiques de la population (senior, accès PMR) et d'aller plus loin sur les enjeux climatiques (accessibilité, îlots de chaleur, énergie).

Un rythme de construction cible, de 100 à 120 logements par an, est conservé et plus de 170 logements sont prévus en déconstruction.

#### **2. Paramètres des projections financières**

L'outil retenu pour exécuter les projections est VISIAL WEB, reconnu par l'ensemble du monde HLM. L'année de référence est le dernier exercice clos, à savoir 2024.

Les hypothèses macro-économiques sont proposées par la Banque des Territoires et ont été adoptées par la CGLS en juillet 2025 :

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031 et +
Inflation.....	1,8%	1,3%	1,6%	1,8%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%
ICC .....	3,0%	-1,0%	1,7%	2,1%	2,2%	2,3%	2,3%	2,3%
IRL .....	3,5%	3,26%	1,3%(*)	1,5%	1,7%	1,9%	1,9%	1,9%
Taux du Livret A .....	3,0%	2,2%	1,8%	1,8%	1,9%	2,0%	2,0%	2,0%
Rémunération de la trésorerie .....								

Ces hypothèses servent à faire varier les ratios des différents postes de gestion dans le temps.

Cependant, 2 postes de charges ont été augmentés plus fortement que les variations ci-dessus. Il s'agit de :

- la taxe foncière, en raison des historiques constatés,
- la masse salariale, pour tenir compte des évolutions pressenties.

L'évolution de l'IRL au 2<sup>ème</sup> trimestre 2025 est de 1,04 %, il en est tenu compte.

La programmation issue du PSP et du PSSED 2025-2034 est traduite en besoins financiers par an.

Aux enveloppes allouées à la réhabilitation, s'ajoutent les montants dédiés au développement (1 247 logements sur la période y compris les gendarmeries), ainsi qu'aux démolitions (174 logements sur la période).

Plus d'un tiers des logements à produire disposent déjà d'un plan de financement identifié, servant de référence pour projeter la programmation des constructions jusqu'en 2034 :

Plan de financement moyen d'une opération de logements locatifs sociaux	
Fonds Propres	33,05 %
Subventions	3,29 %
Prêts	63,66 %

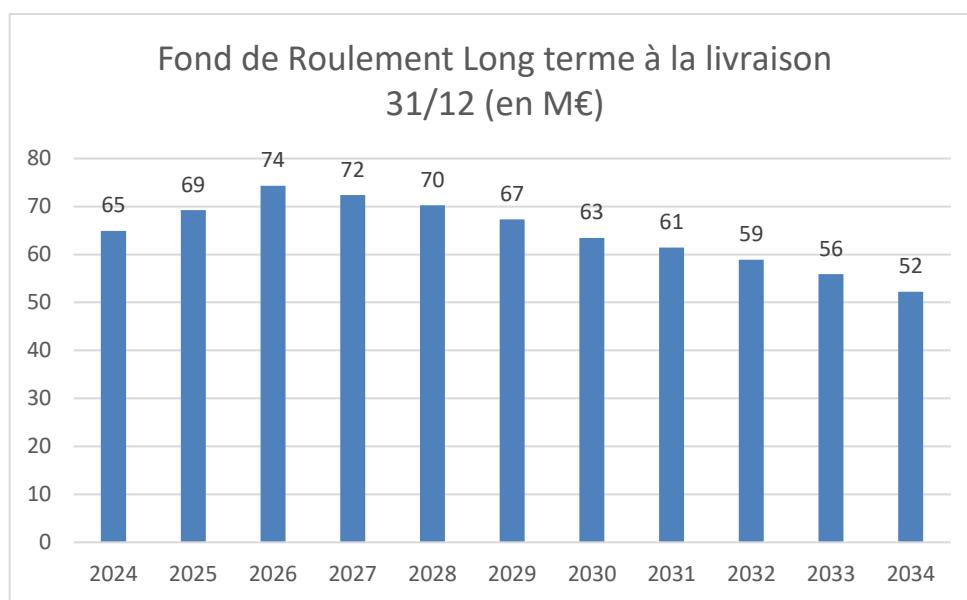
Les modalités actuelles de financement sont conservées, notamment les dégrèvements de TPFB pour la réhabilitation, un taux de subvention moyen de 7 % et une mise de fonds propres entre 35 et 40% pour le développement.

### 3. Résultats financiers prévisionnels

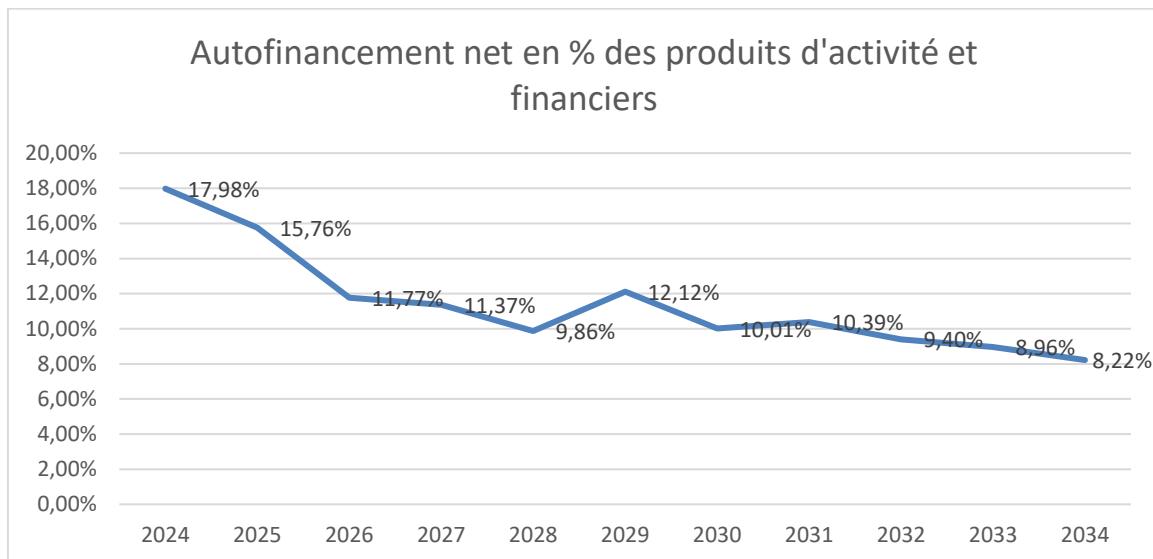
Trois indicateurs sont fondamentaux :

**Le fonds de roulement** est mobilisé pour maîtriser l'endettement ; en 2034, son niveau prévisionnel atteint 38 M€.

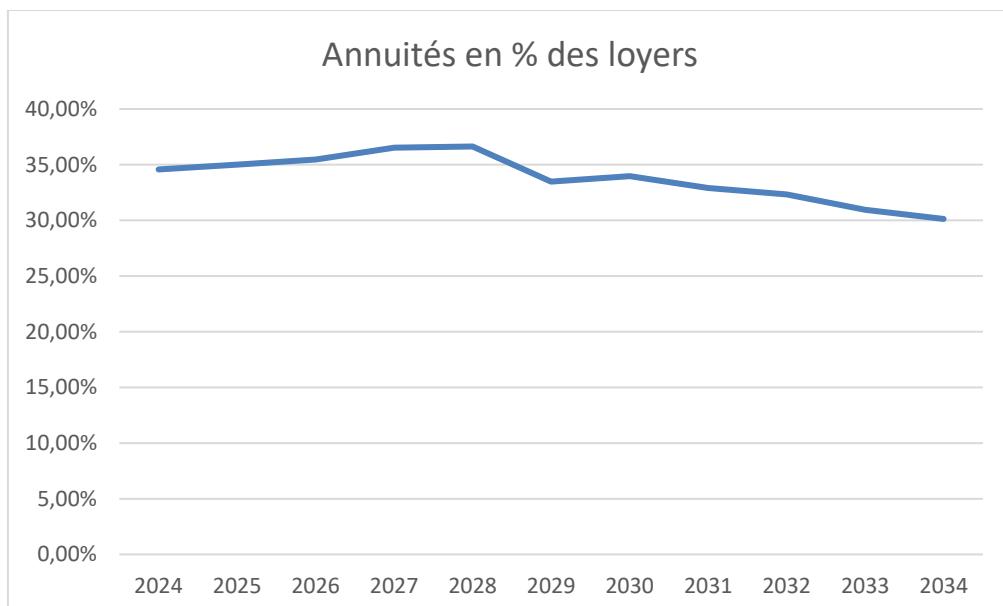
Il est ainsi réduit, mais demeure supérieur au seuil d'alerte fixé à 10 M€ (soit 750 € par logement).



**La capacité d'autofinancement** : la restriction sur les investissements en opérations neuves, combinée à la hausse de l'ensemble des charges, réduit également son niveau de plus de moitié, passant de 18 % à 8 %, alors que le seuil d'alerte réglementaire est fixé à 3 %.



Quant au ratio **annuités/loyers**, il permet d'envisager que l'office pourra éventuellement réinvestir par emprunt au terme de cette période décennale.



L'analyse de ces trois indicateurs financiers montre la capacité d'Orvitis à réaliser le programme d'investissement prévu dans le PSP approuvé par le Conseil d'administration, le 24 avril 2025.

#### **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 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové
- Vu la Loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite Loi ELAN
- Vu la Loi 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat
- Vu la Loi 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi climat et résilience

- Vu l'article L 411-9 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu les articles L 421-1 et suivants 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 en date du 24 avril 2025 adoptant le Plan Stratégique de Patrimoine 2025-2034
- Vu la délibération du Conseil d'administration en date du 24 avril 2025 adoptant le Plan Simplifié de Stratégie Energétique et Décarbonisation (PSSED) 2025-2034
- Vu les projections établies avec l'outil VISIAL Web, utilisé depuis 2021 pour la modélisation financière à moyen terme
- Vu les hypothèses macroéconomiques proposées par la Banque des Territoires et adoptées par la CGLLS en juillet 2025, incluant notamment l'IRL du 2<sup>e</sup> trimestre 2025 (+1,04 %)
- Vu le rapport de présentation des projections financières 2025, établi à partir des comptes 2024, analysés avec l'outil VISIAL Web

**après en avoir délibéré, décide à l'unanimité**, de valider le prévisionnel financier 2025, qui intègre le Plan Stratégique de Patrimoine 2025-2034, ainsi que le Plan Simplifié de Stratégie Energétique et Décarbonation (PSSED) 2025-2034.

### **3.3 Débat des orientations budgétaires 2026**

#### **Conjoncture nationale**

Le logement social traverse aujourd’hui une période charnière, marquée par une profonde transformation de son environnement économique, réglementaire et social.

Après des années de relative stabilité, le secteur est désormais confronté à une série de défis qui modifieront durablement ses perspectives au cours des trois à quatre prochaines années.

Le premier enjeu concerne la crise de la production. À l'échelle nationale, la construction de logements sociaux a fortement ralenti : à peine 80 000 logements ont été financés en 2023, contre 125 000 initialement attendus. Cette baisse s'explique notamment par l'effondrement du marché des ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA), qui constitue habituellement une source essentielle de logements sociaux, ainsi que par l'accès de plus en plus difficile au crédit, tant pour les ménages que pour les bailleurs.

Parallèlement, les bailleurs sociaux doivent répondre à des exigences réglementaires accrues.

La loi Climat et Résilience fixe l'objectif de zéro artificialisation nette (loi ZAN), rendant plus complexe, plus coûteux et plus incertain le montage des opérations, et impose l'éradication des passoires thermiques d'ici 2034. La nouvelle réglementation environnementale (RE 2025) vient également relever les standards de construction.

Ces contraintes engagent les offices à s'inscrire dans une stratégie de long terme, articulée autour de la décarbonation, de la résorption des logements énergivores et de l'adaptation aux épisodes de chaleur.

Cette situation conduit à un rééquilibrage des priorités : la production de logements neufs tend à ralentir, tandis que l'effort se recentre sur la réhabilitation et l'amélioration du parc existant.

Cet investissement est indispensable, non seulement pour répondre aux exigences environnementales, mais aussi pour préserver le pouvoir d'achat des locataires en réduisant leurs charges de chauffage.

Ces mutations s'inscrivent dans un contexte financier fragilisé. La baisse des subventions pour la construction neuve, la hausse des besoins en fonds propres -pouvant atteindre jusqu'à 40 % du coût d'une opération-, ainsi que l'impact des taux d'intérêt indexés sur le Livret A pèsent lourdement sur les équilibres économiques des Offices Publics de l'Habitat.

Par ailleurs, le logement social doit s'adapter à l'évolution des besoins des ménages. La demande reste soutenue, mais se diversifie : étudiants, jeunes actifs, familles, seniors en perte d'autonomie.

Face à ces attentes, les bailleurs développent des offres plus ciblées, intégrant des services adaptés, afin d'accompagner les parcours résidentiels et de répondre aux besoins spécifiques des territoires.

Entre contraintes budgétaires, urgences climatiques et mutations sociales, les années à venir marquent une période de transition majeure pour le logement social. C'est dans ce contexte que s'inscrit le débat d'orientation budgétaire d'Orvitis, avec pour ambition de concilier soutenabilité financière, exigences environnementales et réponse concrète aux besoins des habitants et des territoires.

#### **Concernant Orvitis**

Malgré ces difficultés, l'Office maintient ses engagements de production et poursuit une politique active d'entretien et de valorisation de son patrimoine :

- la production neuve : maintien d'un rythme constant de 120 logements par an, garantissant l'adaptation de l'offre aux besoins du territoire et des collectivités.
- La réhabilitation et le renouvellement urbain : mise en œuvre des programmes inscrits dans le Plan Stratégique de Patrimoine (PSP), avec pour objectifs l'amélioration de la performance énergétique, le renforcement de l'attractivité du patrimoine et la transformation de certains sites par des opérations de démolition-reconstruction (Loi ZAN).

L'atteinte de ces objectifs d'investissement repose sur une modernisation de l'organisation de l'Office : une plus grande proximité avec les attentes des locataires, une appropriation des outils numériques et le développement de synergies internes et partenariales.

## **1 – Les actions patrimoniales : la déclinaison du Plan Stratégique de Patrimoine**

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

- la trajectoire de résorption des passoires énergétiques,
- la trajectoire de décarbonation des vecteurs énergétiques du parc social,
- la stratégie d'adaptation du parc aux fortes chaleurs, afin d'améliorer le confort d'été.

Le PSSED découle de l'engagement pris lors du Congrès Hlm de Montpellier en 2024, entre le Mouvement Hlm et le Ministère du Logement, visant à accélérer la rénovation énergétique et la décarbonation du parc social.

Celui-ci permettra à Orvitis de mettre à jour la liste des opérations, incluant des réhabilitations dans le patrimoine existant, des démolitions, des cessions et de quantifier sa capacité de production de nouveaux logements.

En 2026, Orvitis poursuit les actions engagées lors des exercices précédents, en mettant l'accent sur les réhabilitations et les mutations d'énergie.

### **A. Les réhabilitations**

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

En 2025, 2 024 logements ont fait l'objet de travaux.

### **Liste des principaux investissements en réhabilitation en 2026 :**

<i>COMMUNE</i>	<i>ADRESSE</i>	<i>Nom du programme ou information</i>	<i>Unité Igt/lits</i>	<i>Montant total de l'opération TTC</i>	<i>Budget 2026</i>
CHATILLON-SUR-SEINE	8 à 14 rue du Petit Versailles	Travaux d'éco-rénovation de 32 logements	32	1 600 000	701 538
CHENOVE	2 à 12 rue des Clématites 29 à 35 rue des Clématites 1 à 9 rue des Tamaris 37 rue Léon Gambetta	Travaux d'éco-rénovation - 116 logements aux 2 à 12 rue des Clématites - 33 logements 29 à 35 rue des Clématites - 77 logements 1 à 9 rue des Tamaris - 20 logements au 37 rue Gambetta	246	20 400 000	4 488 000
CHEVIGNY-SAINT-SAUVEUR	2 avenue Maréchal Leclerc	Travaux d'éco-rénovation	48	3 068 000	115 050
PONTAILLER-SUR-SAONE	6-8 rue Franche-Comté	Eco rénovation de 12 logements	12	700 000	369 444
ROUVRAY	A allée Lorain - Espace Marcel Boillin	Eco-rénovation du CADA - 19 logements	19	1 000 000	482 143
SEMUR-EN-AUXOIS	9, 11 et 13 avenue de Ciney	Travaux d'eco-rénovation et déconstruction restructurant un bâtiment de 48 logements en 30	30	1 300 000	43 333
SEMUR-EN-AUXOIS	1, 3 et 5 rue du 11 novembre 1918 3 à 11 rue Augustin Mouchot	Travaux d'éco-rénovation	148	8 800 000	345 714
<b>TOTAUX</b>			<b>535</b>	<b>36 868 000</b>	<b>6 545 222</b>

## Réhabilitations livrées en 2026

À DIJON, boulevard de Trémouille – rue du Suzon, une résidence Sérénitis sera livrée en janvier 2026. Elle comprendra 23 logements adaptés aux personnes à mobilité réduite, dont 2 logements destinés à la colocation, situés dans un bâtiment de 6 étages (R+6) sis boulevard de Trémouille.

Par ailleurs, 25 logements de petites typologies, adaptés aux étudiants et jeunes actifs, seront aménagés dans les bâtiments plus anciens (R+2) donnant sur la rue du Suzon. Enfin, des locaux d'activité d'une surface d'environ 390 m<sup>2</sup> complèteront cet ensemble.

Dans le cadre du **programme NPNRU**, Orvitis entame la dernière phase de son intervention.

En 2026, la dernière opération sera lancée : elle concerne la requalification et la résidentialisation du quartier des Fleurs à CHENOVE. Ce projet portera sur 11 bâtiments, représentant 246 logements. Les travaux, d'un montant de 18,57 M€ HT, s'étaleront sur une durée de 22 mois, jusqu'à fin 2027.

### ● **Les mutations d'énergie**

La réduction de l'empreinte carbone est également une priorité, avec la suppression des systèmes de chauffage polluants, tels que les chauffages au fioul, au profit d'énergies plus propres comme les pompes à chaleur, le bois ou les réseaux de chaleur.

L'objectif d'éradication des logements chauffés au fioul sera atteint d'ici 2026.

Pour y parvenir, il sera prévu l'installation de pompes à chaleur pour 35 logements individuels, ainsi que la création d'une chaufferie collective bois à ROUVRAY, Espace Boilin, destinée à alimenter 56 logements collectifs.

En lien avec les collectivités locales, 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. Dans cette dernière commune, les travaux débuteront en 2026, la chaufferie alimentera 233 logements.

D'ici 2030, ce sont près de 800 logements qui feront l'objet d'une mutation d'énergie.

### ● **Les travaux d'accessibilité**

La politique de réhabilitation vise à garantir l'accessibilité de 60 % des immeubles et l'adaptation de 200 logements par an aux besoins des personnes en perte d'autonomie. Ces objectifs sont poursuivis à travers des actions concrètes, telles que la rénovation et la modernisation des ascenseurs, la création de dessertes à tous les étages ou encore l'aménagement de rampes d'accès aux halls d'immeubles.

Le dégrèvement de taxe foncière reste en vigueur pour les opérations liées aux travaux d'accessibilité (à hauteur de 50 % environ du montant des opérations réalisées l'année précédente), ainsi que pour celles liées aux économies d'énergie (représentant environ 15 % du montant des travaux éligibles effectués sur l'exercice précédent).

En 2026, 103 logements supplémentaires situés en rez-de-chaussée dans 31 bâtiments seront rendus accessibles aux personnes en situation de handicap. Ces logements sont répartis dans les communes de BEAUNE, NUITS-SAINT-GEORGES, CHENOYE, CHEVIGNY-SAINT-SAUVEUR, SEMUR-EN-AUXOIS, CHATILLON-SUR-SEINE, MONTBARD, IS-SUR-TILLE et VENAREY-LES-LAUMES.

L'opération, estimée à 1,3 million d'euros, comprend :

- la création de rampes d'accès en béton avec éclairage intégré,
- la création de places de stationnement PMR avec cheminement adaptés,
- la remise en état des espaces verts impactés par les travaux.

Un budget de 200 000 € sera alloué à la modernisation des contrôles d'accès.

### ● **Les établissements spécifiques**

Le budget alloué en 2026 sera de :

410 000€ pour les foyers,  
300 000 € pour les gendarmeries.

## 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	99

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

Les logements livrés sont majoritairement de petite typologie (80 % de T2 et T3), afin de mieux répondre à l'évolution des compositions familiales.

Les résidences sont implantées dans des quartiers à proximité des services, et comportent un nombre plus limité de logements, en moyenne 20 unités, privilégiant ainsi la qualité de vie des habitants.

En 2025, 99 logement locatifs sociaux ont été livrés aux adresses suivantes :

Commune	Adresse	Nbr Logts
SAINT-JEAN-DE-LOSNE	Rue du Château	2
DIJON	Rue du Général Fauconnet	17
DIJON	Rue des Génois	24
TALANT	65 boulevard de Troyes	6
FONTAINE-LES-DIJON	8 rue des Mazières	20
DIJON	Boulevard Trémouille	23
CHATILLON-SUR-SEINE	Rue de la Charme	7
		<b>99</b>

Pour 2026, le budget qui sera présenté au Conseil d'administration en décembre 2025, prévoit la mise en service de 69 nouveaux logements neufs familiaux, ainsi que la poursuite des opérations en cours et le lancement de nouveaux projets.

Commune	Adresse	Nbr Logts
SEMUR-EN-AUXOIS	Rue Champ Passerat	6
DIJON	Boulevard Trémouille (Locizy)	25
SAINT-JEAN-DE-LOSNE	Allée Bastion Wauxhall	2
FENAY	Logements Gendarmerie	36
		<b>66</b>

### C. Les démolitions

Les opérations de déconstruction jouent un rôle clé dans l'adaptation du patrimoine.

En 2024, 34 logements situés au 20 et 22 rue de la Charme à CHATILLON-SUR-SEINE ont été déconstruits afin d'ajuster l'offre locative. Cette opération permettra la construction de 7 pavillons individuels, dont la livraison est prévue en 2026.

En 2025, 20 logements ont été déconstruits dans un immeuble situé rue des Fourneaux à SAULIEU.

En 2026, une opération de déconstruction débutera à BEAUNE, rue des Prévoles, avec la démolition de 6 pavillons accolés, ce qui constituera la première phase de requalification du quartier, prévoyant :

- la déconstruction de 60 logements,
- la construction de 48 logements locatifs et 20 logements en accession à la propriété.

La seconde phase du projet comprendra la démolition de 48 logements supplémentaires, remplacés par un ensemble de 30 logements neufs.

Enfin, la troisième phase consistera en la construction d'un dernier immeuble de 15 logements, ainsi que la viabilisation d'un nouveau cheminement piéton, reliant la rue du Faubourg à la rue des Levées, afin d'améliorer l'accessibilité et la circulation au sein du quartier.

Le quartier des Ares-Cautains, au nord de BEAUNE, construit à la fin des années 1960, sera également réaménagé. Il est prévu la déconstruction de 52 logements.

Par ailleurs, en 2026, débutera également la démolition de logements situés avenue de Ciney à SEMUR-EN-AUXOIS.

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

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

Le financement des opérations de démolition à venir s'organise selon plusieurs dispositifs :

- dans le cadre de l'ANRU, les projets bénéficient d'un soutien financier à hauteur de 80 %.
- Hors ANRU, dans les zones détendues, le Fonds National des Aides à la Pierre (FNAP) peut intervenir à hauteur de 4 100 € maximum par logement, dans la limite de 35 % du coût des travaux.

Les financements d'Action Logement, dans le cadre du Plan d'Investissement Volontaire, prennent fin. En revanche, le Fonds Friches, versé par l'État, pourra financer certains projets de démolition avec 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.

#### **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.

#### **Historique des ventes de logements depuis 2021 :**

Données en K€	2021		2022		2023		2024		2025*	
	Nb	CA								
Logements individuels	23	2 453	20	1 834	15	1 482	13	1 139	<b>10</b>	<b>1 176</b>
Logements collectifs	0	0	5	622	11	1 190	9	1 040	<b>4</b>	<b>457</b>
<b>Total des ventes</b>	<b>23</b>	<b>2 453</b>	<b>25</b>	<b>2 467</b>	<b>26</b>	<b>2 588</b>	<b>22</b>	<b>2 179</b>	<b>14</b>	<b>1 633</b>

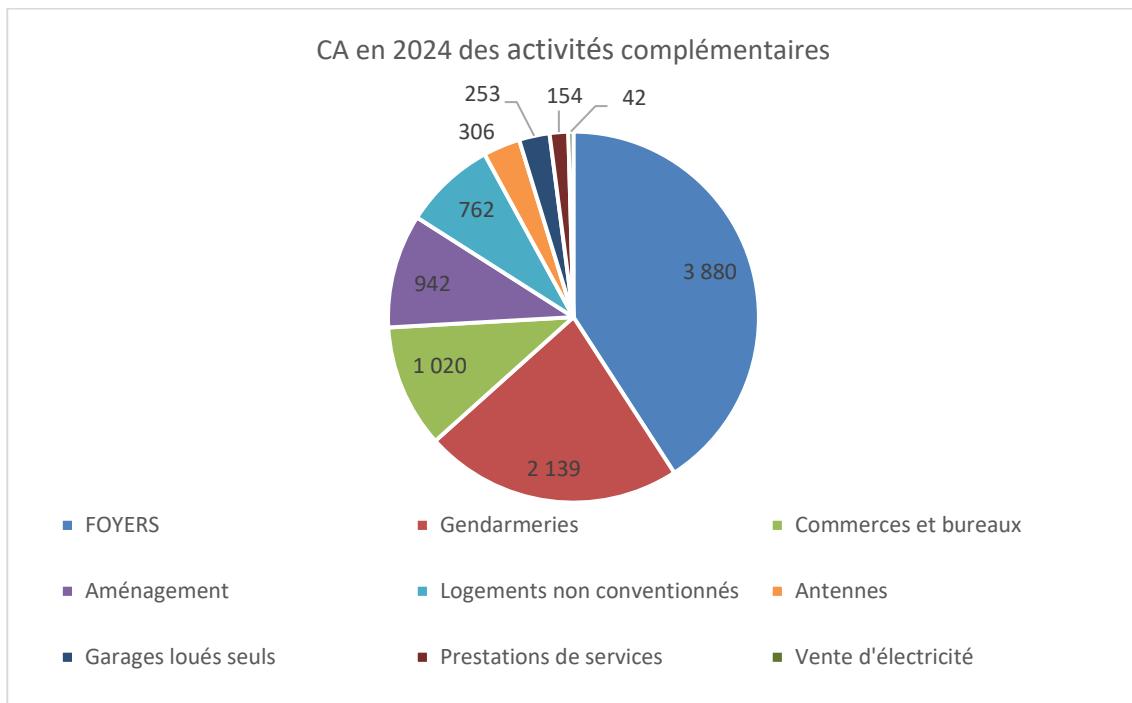
\* Ventes au 30-09-2025 : 1 633 k€

Estimation au 31-12-2025 à 2 088 k€ avec 19 ventes (Hors vente 2/3 terrain Aubriot)

Au vu de la conjoncture, l'objectif de vente pour 2026 est de 22 logements.

## **2 – Les activités complémentaires**

Ces activités représentent 15% du chiffre d'affaires d'Orvitis en 2024, contre 20% en 2022 et 2023, principalement du fait de l'atonie du marché de l'aménagement.



## A. 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 significatifs dans ce secteur : 10 millions d'euros seront consacrés à la réhabilitation et 35 millions d'euros à la construction de nouveaux établissements dans les années à venir.

Parmi les projets engagés :

- à GENLIS, les travaux de rénovation et d'extension du foyer débuteront en 2026, permettant d'augmenter la capacité de 77 à 91 lits ;
- deux opérations seront menées en partenariat avec l'Association Les Primevères de BEAUNE :
  - l'extension et la requalification des salles communes de la résidence autonomie de BEAUNE,
  - le lancement des études pour la création d'une nouvelle résidence autonomie à SAINT-APOLLINAIRE, d'une capacité de 70 places.

Par ailleurs, les études de réaménagement et d'extension du foyer de MONTIGNY-SUR-AUBE seront également engagées avec l'Association COALLIA, le nouveau gestionnaire.

### 2. Gendarmeries

Orvitis est propriétaire de 12 gendarmeries dans le département de la Côte-d'Or.

En 2025, la caserne de gendarmerie située à NUITS-SAINT-GEORGES a été mise en gestion, tandis que les travaux de construction de celle de MEURSAULT débuteront au 4<sup>ème</sup> trimestre 2025.

Les études de faisabilité seront engagées pour :

- la construction de deux nouvelles casernes à ARNAY-LE-DUC, et à IS-SUR-TILLE ;
- l'augmentation de capacité de 5 logements chacune pour les casernes d'ARC-SUR-TILLE et POUILLY-EN-AUXOIS.

### 3. Logements non-conventionnés

Orvitis est propriétaire d'environ 150 logements non conventionnés.

36 logements seront livrés à FENAY, destinés à loger les personnels de l'école de gendarmerie de LONGVIC.

#### 4. Les opérations d'accession

Orvitis propose à l'accession des logements abordables. 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 Im-Ô.

##### a- La production de PSLA

Orvitis procède à la commercialisation de logements en PSLA (Prêt Social Location Accession).

Le tableau suivant détaille les opérations en cours en 2025 :

PROGRAMME	Nbre de lots	Début commercialisation	Fin de commercialisation	Réservations	Contrats de location signés	Demande levée d'option	Ventes cumulées	VOLUME STOCK RESTANT A COMMERCIALISER AU 30-09-2025 (nombre de lots (-) Réservation (-) location (-) ventes)	Etat prog
CORGOLOIN(Individuel)	4	janvier-19	mars-23				4	0	Terminé
DIJON Fauconnet 33 (Collectif)	4	novembre-21	septembre-25		4			0	Phase locative
ARC SUR TILLE(Collectif)	16	septembre-21	août-24		10	3	6	0	Phase locative et ventes
TALANT (Collectif)	4	février-24			2			2	Commercialisation et phase locative
BEAUNE-GIGNY(Individuel)	8	mars-24		1				7	Pré-commercialisation
<b>TOTAL</b>	<b>36</b>			<b>1</b>	<b>16</b>	<b>3</b>	<b>10</b>	<b>9</b>	

##### b- La production à travers les SCCV

L'activité d'accession peut être menée en partenariat avec d'autres acteurs, notamment via le dispositif juridique des Sociétés Civiles de Construction Vente (SCCV).

Ces opérations sont souvent mixtes et permettent la production de logements destinés à la location et des logements destinés à la vente.

Les SCCV en cours sont les suivantes :

Adresse	Partenaire	Part Orvitis	LLS	Accession abordable	Accession libre	Total lots	Etat	Réservation	Vente
BEAUNE - 17 rue Pasteur	BFC Promotion Habitat	50%	12	24		36	En étude	0	
NUITS-SAINT-GEORGES	BFC Promotion Habitat	50%	20	20		40	En étude	0	
LONGVIC / Guynemer Ilot 2				65		65	En étude	0	
DAIX			1	3		4	En étude	0	
PERRIGNY 5 - Charmes du Petit Bois	BFC Promotion Habitat	50%		28	8	36	Pré-com	22	
BEAUNE HAMEAU DE GIGNY				8		8	Pré-com	1	0
DIJON Fauconnet	BFC Promotion Habitat / JDA	37%	9	9	4	22	Fin de commercialisation		22
			42	157	12	211			

#### 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	2025*
Nombre de lots vendus	14	37	44	26	17	18	6	9
Chiffre d'affaires HT	920	3 274	4 944	4 059	1 220	1 529	727	478

\*Données au 30-09-2025.

On estime à 846 k€ au 31-12-2025.

Au 30 septembre 2025, il reste 66 lots à commercialiser, contre 80 l'an passé, ce qui représente un chiffre d'affaires de 5 M€.

PROGRAMME	Nbre de lots	Début commercialisation	Nombre de lots restant à commercialiser au 30-09-2025	Valeur des lots restant à commercialiser au 30/09/2025 HT en K€
SEMUR EN AUXOIS	21	janvier-21	7	200
FLEUREY SUR OUCHE 2	2	octobre-22	1	111
CLENAY	17	novembre-22	8	1 069
ARC-SUR-TILLE	29	avril-23	22	2 045
MIREBEAU-SUR-BEZE	40	février-24	28	1 566
MONTAGNY-LES-BEAUNE "Le meix poupon"	2	janvier-26	2	110
<b>TOTAL</b>	<b>111</b>		<b>68</b>	<b>5 102</b>

En 2026, les travaux de viabilisation des opérations suivantes sont inscrits au budget :

Requalification du quartier Guynemer – Vabilisation de 3 macro-lots	rue Guynemer	LONGVIC
Vabilisation de la tranche n°7 de la ZAC	allée Victor Hugo	VAROIS-ET-CHAIGNOT

La viabilisation des lotissements suivants est actuellement suspendue, au vu des difficultés actuelles de commercialisation des lots nus :

- lotissement « Le Pré Vert » de 40 lots, dont 39 individuels, situé rue de la Grande Corvée à MONTAGNY-LES-BEAUNE ;
- lotissement « Les Jardins de Zola » de 7 lots individuels, situé rue Emile Zola à MONTBARD ;
- seconde tranche du lotissement « Champ Passerat » de 23 lots individuels, situé à SEMUR-EN-AUXOIS ;
- seconde tranche du lotissement de 45 lots, situé à MIREBEAU-SUR-BEZE.

Le projet de lotissement situé rue Haute à SAINTE-MARIE-SUR-OUCHE a été suspendu en raison de l'absence de maîtrise foncière.

#### **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 l'énergie est revendue à EDF. Une réflexion est en cours sur la création d'une structure dédiée à la production et à la revente d'énergie dans le cadre d'un projet d'autoconsommation collective.

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

Cette activité concerne 39 sites, répartis entre 8 gestionnaires, pour le compte de 4 opérateurs de téléphonie.

## **B. 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 2026 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 numelians des prestations de service en matière juridique et comptable, pour environ 80k€.

### **3. Les services aux résidents**

#### **Sérénitis**

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 proposée à travers Sérénitis s'adapte aux attentes et aux 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 16 résidences Sérénitis représentent plus de 300 logements.

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

Le projet de Label Sérénitis est en phase de finalisation. L'année 2024 avait marqué une étape clé avec la formalisation du référentiel.

En 2025, les travaux ont principalement porté sur l'analyse de la structure juridique envisagée au portage du Label Sérénitis, ainsi que sur les conditions d'organisation de celui-ci.

À l'issue de cette réflexion, un montage impliquant l'intervention d'un tiers organisme certificateur a été retenu.

En conséquence, le budget prévisionnel devra intégrer deux volets :

- l'accompagnement par un cabinet spécialisé pour le montage juridique du dispositif,
- l'appui à la mise en œuvre opérationnelle du Label.

L'objectif de commercialisation est fixé à juin 2026, avec un lancement officiel lors du prochain Congrès Hlm 2026.

#### **LOCIZY**

Dans le cadre de la coopération inter-bailleurs au sein de la SAC IDELIANS, Orvitis s'engage dans le déploiement de la marque LOCIZY, une offre spécifiquement dédiée aux jeunes de moins de 30 ans. Cette initiative vise à faciliter l'accès à un premier logement pour les jeunes actifs, apprentis et étudiants. L'ambition portée à travers LOCIZY est de proposer 15 nouveaux logements chaque année.

La première résidence LOCIZY ouvrira ses portes en 2026.

### **4. La gestion locative pour le compte de tiers**

Les communes de LA ROCHE-EN-BREUIL 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 7 d'entre-elles, 3 Associations Foncières Urbaines Libres (AFUL) et Associations Syndicales Libres (ASL).

### 3 – 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 2026

Le programme important de réhabilitation présenté est essentiel pour atteindre les objectifs fixés en matière de performance énergétique, tout en limitant la hausse des coûts de chauffage.

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

Depuis 2017<sup>1</sup>, la loi pose le principe d'une évolution des loyers pratiqués corrélée à l'évolution de l'Indice de Référence des Loyer (IRL) du 2<sup>ème</sup> trimestre de l'année N-1.

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

Année	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Taux d'augmentation	1,25%	1,53%	0,66%	0,42%	3,5%	3,5%	3,26%	1,04%

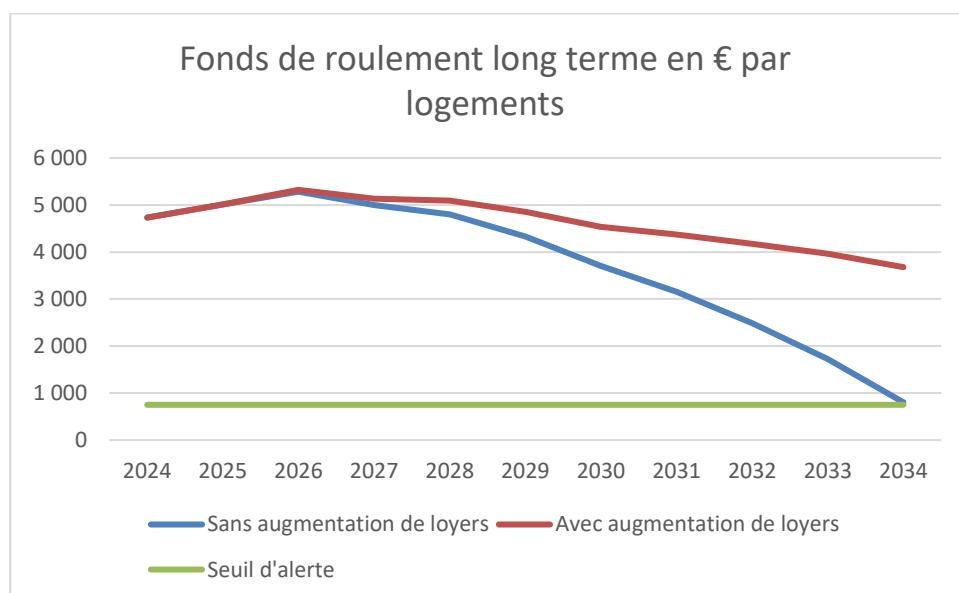
L'indice IRL du second trimestre 2025 est de 1,04%.

Corrélativement, les aides au logement (APL) seront revalorisées de 1,04% au 1<sup>er</sup> octobre 2025.

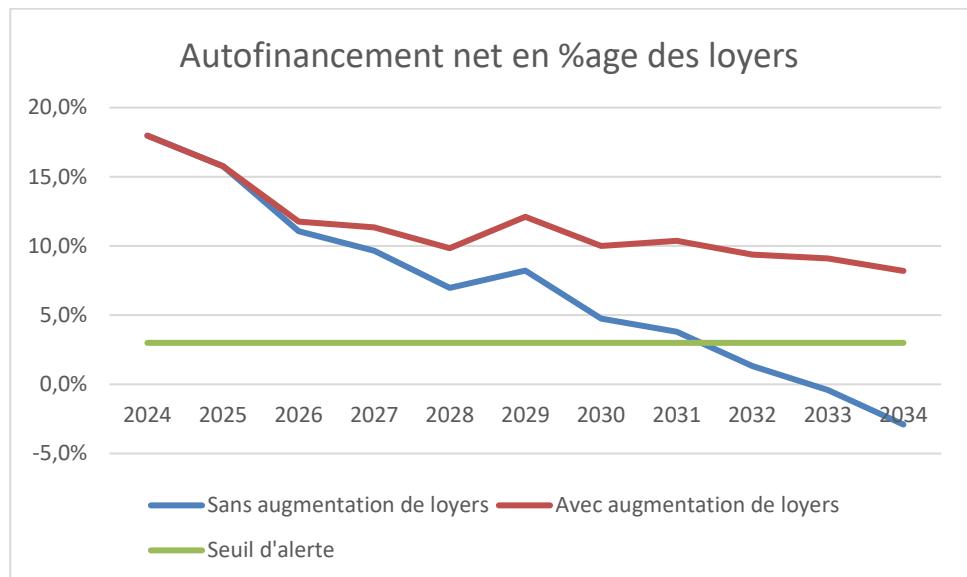
Les scénarios suivants comparent les impacts de l'application du Plan Stratégique de Patrimoine sur le fonds de roulement par logement et sur l'autofinancement exprimé en pourcentage des loyers, en considérant deux hypothèses :

- l'application d'un gel des loyers par Orvitis,
- ou une indexation des loyers selon l'IRL.

En 2026, Orvitis mènera une réflexion sur la politique à aborder en matière de loyer à la relocation.



<sup>1</sup> 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).



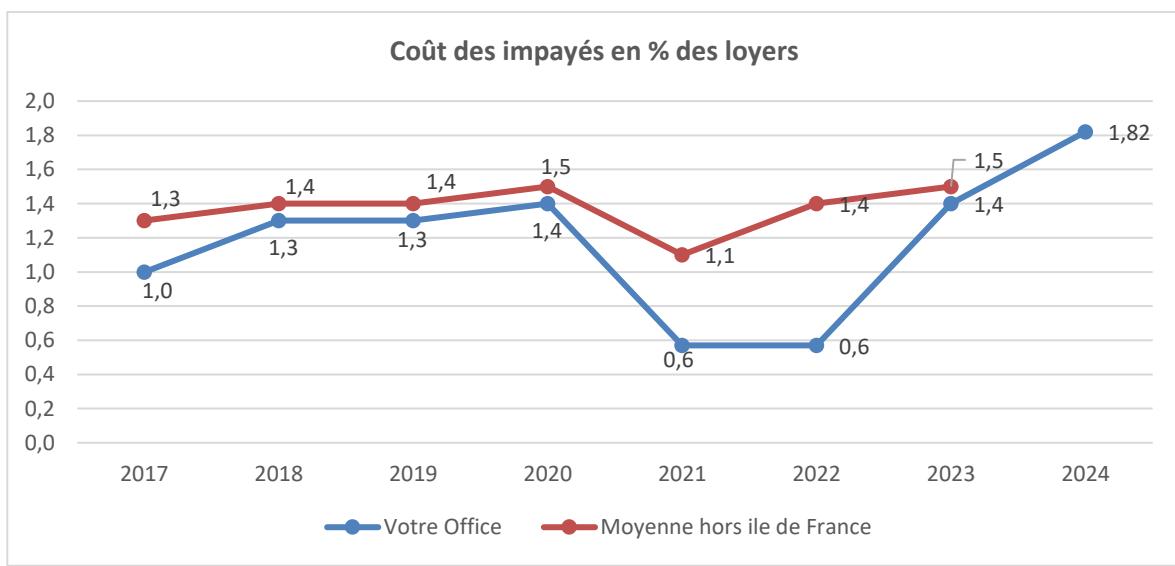
La comparaison des 2 scénarios montre que l'absence d'augmentation de loyer met en péril, dès 2031, la situation financière de l'Office, le privant de ses capacités d'intervention.

## 2. La Réduction de Loyer de Solidarité (RLS)

Le dispositif de RLS est en place depuis 2018, le prélèvement s'élèvera à 2,4 millions d'€ pour 2025, et devrait être proche de 2,5 millions d'€ en 2026.

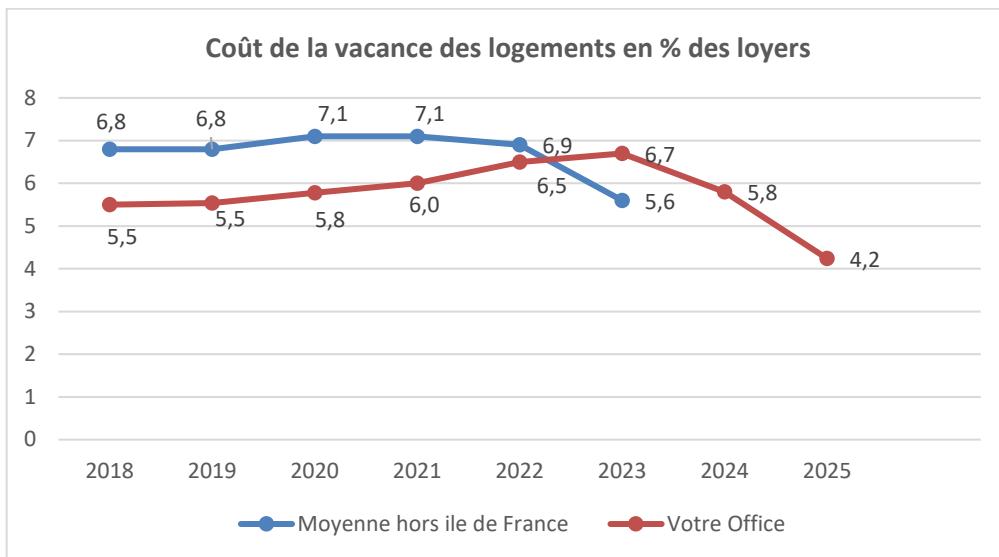
## 3. Les risques locatifs : impayés et vacance

Le pourcentage du coût des impayés par rapport aux loyers est en hausse, une tendance qui s'explique en grande partie par l'augmentation significative du coût des énergies.



Source: DIS 2023 et provisoire 2024

Concernant la vacance, elle diminue de façon significative entre 2024 et 2025, grâce au travail de relocation réalisé par les équipes sur la vacance de gestion, et à la fin de travaux de restructuration des immeubles situés à GEVREY-CHARMBERTIN, au 5 rue de Gémeaux, ainsi qu'à CHENOYE, rue Ernest Renan.



Source: DIS 2023

L'objectif en 2026 sera de maintenir ce taux.

## B. CHARGES

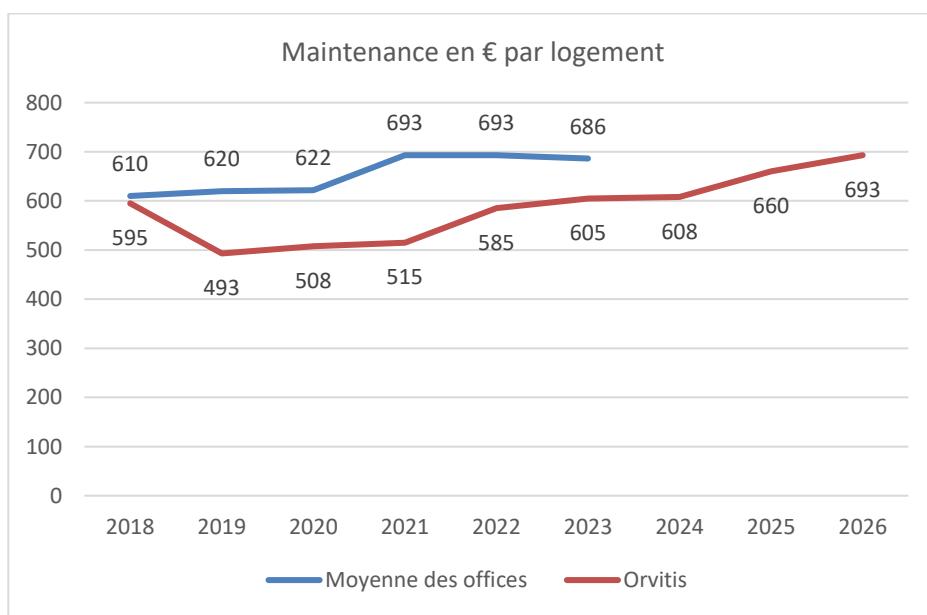
### 1. L'entretien et la maintenance

Ce budget d'exploitation consacré à l'entretien des parties communes et à la remise en état des logements vise à répondre aux attentes des locataires en matière de qualité et de confort, et à engager des actions de fidélisation.

Depuis 2022, il se rapproche des moyennes nationales.

En 2026, ces dépenses devraient augmenter de 5%, pour faire face à l'évolution des prix des marchés, pour garantir la qualité, la sécurité et la valorisation du patrimoine, en intégrant les livraisons prévues en 2026, ainsi que les travaux définis dans le PSP.

La mise en place de la Direction de l'Exploitation mettra l'accent sur les actions de prévention, et facilitera la collaboration avec les entreprises partenaires.

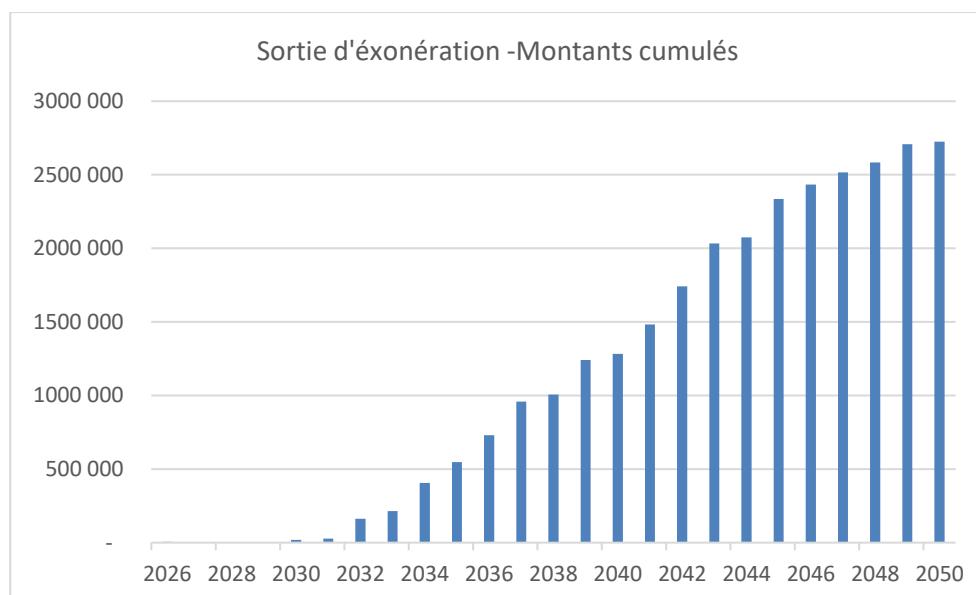


L'objectif budgétaire est de maintenir le ratio de maintenance en-dessous de 700 € par logement.

## 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 seront réellement perceptibles à partir de 2032. Cette exonération représente un montant cumulé de 2,7 millions d'€.



### Exonération pour les logements situés en QPV (Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville) :

Cette exonération porte sur 518 k€ pour les logements situés dans les communes de CHENOVE, DIJON et TALANT. Elle est accordée en contrepartie d'actions renforcées sur ces périmètres.

En 2025, Orvitis a supporté 7,7 millions d'€ de taxes foncières. L'enveloppe 2026 s'élèvera à 8,3 millions d'€ environ.

## 3. Les cotisations CGLLS

Année	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Budget 2026
CGLLS (en k€)	867	1 786	1 034	993	1 006	1 073	1 143	925	1 600

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 une forte augmentation en 2019.

En 2020, les cotisations sont revenues à un niveau stable, qu'elles ont maintenu depuis. L'accroissement provient essentiellement de la base de loyer.

En 2026, la cotisation augmentera sous l'effet de 3 facteurs :

- la majoration du taux de cotisation,
- l'augmentation de la base des loyers,
- la nécessité de compenser la baisse de la RLS sur la base 2025 (2,4 M€ contre 2,8 M€ prévue).

## 4. Les frais de personnel

Année	2020	2021	2022	2023	2024	Prévisionnel 2025	Budget 2026
Poste personnel (k€)	9 907	9 861	10 248	11 585	9 951	10 306	10 800

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 2026, il est projeté que ce poste augmentera de 5 %, hors impact de la provision pour congés payés, et s'élèvera à 10,8 M€ environ.

Ce budget devra permettre d'accompagner :

- la nouvelle organisation,
- l'arrivée de nouveaux métiers dans les activités de la médiation, de l'animation et de la tranquillité résidentielle (avec la création du Pôle Animation Médiation),
- la recherche de compétences pour l'accompagnement lié au vieillissement.

De manière générale, le marché est en hausse, avec des embauches nécessitant des compétences plus élevées et des rémunérations accrues. La recherche de talents est plus coûteuse, l'effort de communication est plus important.

Parallèlement, les charges liées au personnel augmentent également :

- réduction des allégements pour les bas salaires et la cotisation à France Travail (taux de cotisation de 4,05%, soit 290 000€ en 2026) ;
- évolution des taux de cotisations sociales CNRACL (+3 % pendant 4 ans), AGIRC ARCO, IRCANTEC ;
- suppression des taux réduits de cotisations patronales d'allocations familiales et d'assurance maladie à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2026 ;
- baisse des aides à l'alternance ;
- réforme de l'indemnisation des arrêts de travail avec un transfert des charges pour l'employeur<sup>2</sup> : un allongement du délai de carence avant la prise en charge par la Sécurité Sociale ;
- nouvelles obligations relatives à la santé mentale en entreprise (prévention, formation, création d'un nouvel environnement de travail).

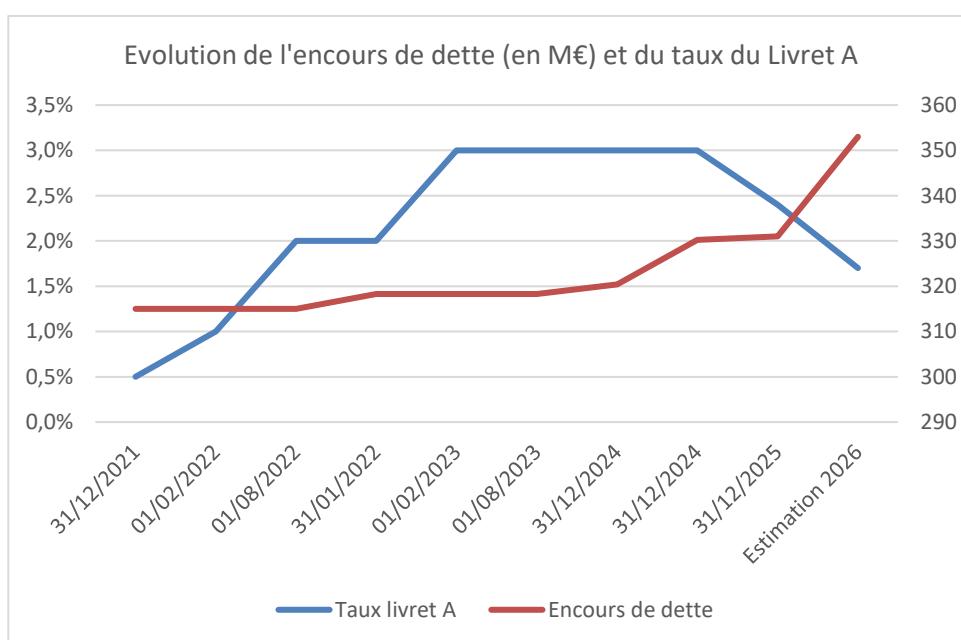
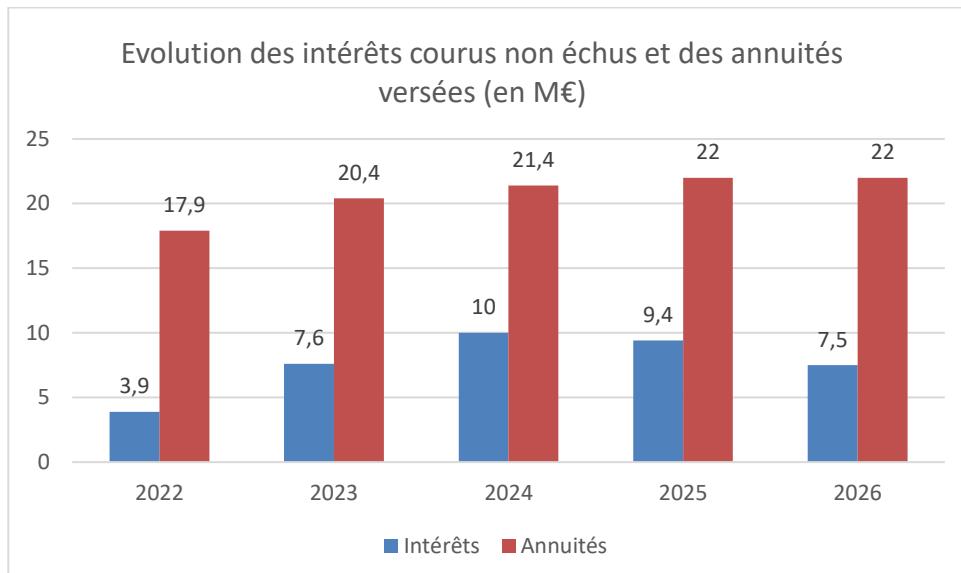
## 5. Les charges financières

La dette est stable de 2024 (330 M€) à 2025 (331 M€). Elle est exposée aux variations du taux du Livret A à 85%.

Elle augmentera autour de 353 M€ fin 2026, avec la réalisation de 35 M€ de prêts, dont 25 pour financer les réhabilitations.

---

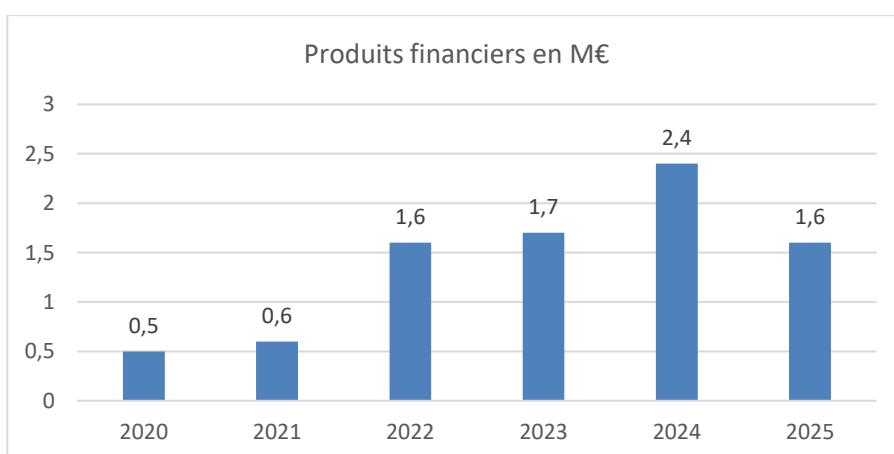
<sup>2</sup> • Un allongement du délai de carence avant prise en charge par la Sécurité sociale • L'instauration d'une obligation de jours de carence avant toute indemnisation employeur • Un transfert des charges sur l'employeur avec une baisse du niveau d'indemnisation par la Sécurité Sociale Les transferts de charge de la Sécurité sociale (diminution des remboursements de la SS) vers les Organismes Complémentaires d'Assurance Maladie (OCAM) avec une hausse de la prise en charge par les complémentaires santé, d'où une hausse du taux de cotisations (+7% en 2026).



Les caractéristiques des prêts contractés auprès de la Banque des Territoires permettent de préserver la trésorerie, malgré les variations de taux du Livret A.

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.

Les arbitrages à venir concernant la réalisation des emprunts finançant la réhabilitation influeront sur le niveau des produits financiers en 2026.



## 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 sont constitués de charges quasi-fixes, comme les assurances, divers coûts d'entretien des locaux d'Orvitis de la maintenance des systèmes d'information, et de l'ensemble des coûts de fonctionnement, mais participent aussi à la modernisation de l'office, et au maintien du lien avec les locataires.

**Concernant la modernisation de l'office,** les actions suivantes seront poursuivies en 2026 :

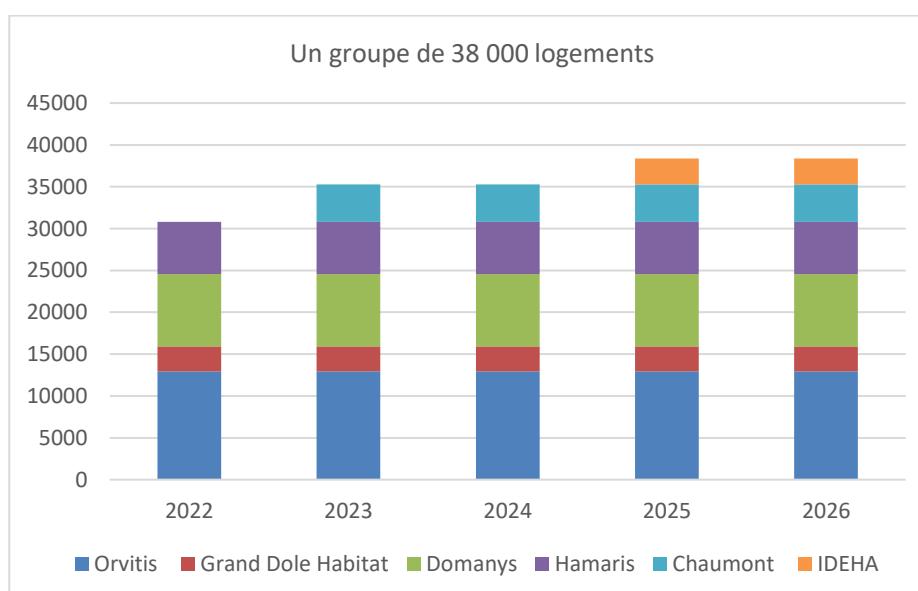
- la mise en œuvre de la nouvelle organisation ;
- l'amélioration de la qualité de service ;
- le développement des marques ;
- la poursuite des actions partenariales en matière de médiation sociale ;
- l'amélioration des conditions de travail ;
- la mise en œuvre du PSP et du PSSED ;
- l'application du projet d'entreprise.

**Concernant la relation de proximité avec les locataires,** les principaux axes seront :

- renforcer les liens avec les locataires et améliorer leur cadre de vie avec :
  - le développement d'un **plan propreté**, vision globale et partagée de la propreté sur tous les territoires (externalisation, collecte, passages supplémentaires, études d'internalisation, lutte contre les nuisibles).
  - Le déploiement d'un plan dédié à la **tranquillité résidentielle**, développant la médiation sociale, les temps d'échanges, et la consolidation des partenariats locaux
  - L'accentuation de l'**accompagnement social** en renforçant les dispositifs de lutte contre l'exclusion (ACOR Solidarité Dignité, EMAS), la recherche de nouveaux partenaires (Le Renouveau, Apprentis d'Auteuil, COALLIA pour le sans-abrisme et les primo arrivants sur le territoire).
- intégrer les enjeux écologiques dans la gestion quotidienne :
  - poursuivre les rénovations énergétiques,
  - valoriser les matériaux biosourcés,
  - réduire l'empreinte carbone,
  - maîtriser les charges locatives en développant de sites de compostage, plantations en pieds d'immeubles, création de petites forêts urbaines...

Enfin, les cotisations versées à la SAC IDELIANS et au GIE numelians représentent un quart des coûts de gestion. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2025, cinq OPH, Domansys, Grand Dole Habitat, Hamaris, Orvitis et Chaumont Habitat, et la SEM IDEHA, organisent la mutualisation de certains services supports au travers de la SAC IDELIANS et du GIE numelians :

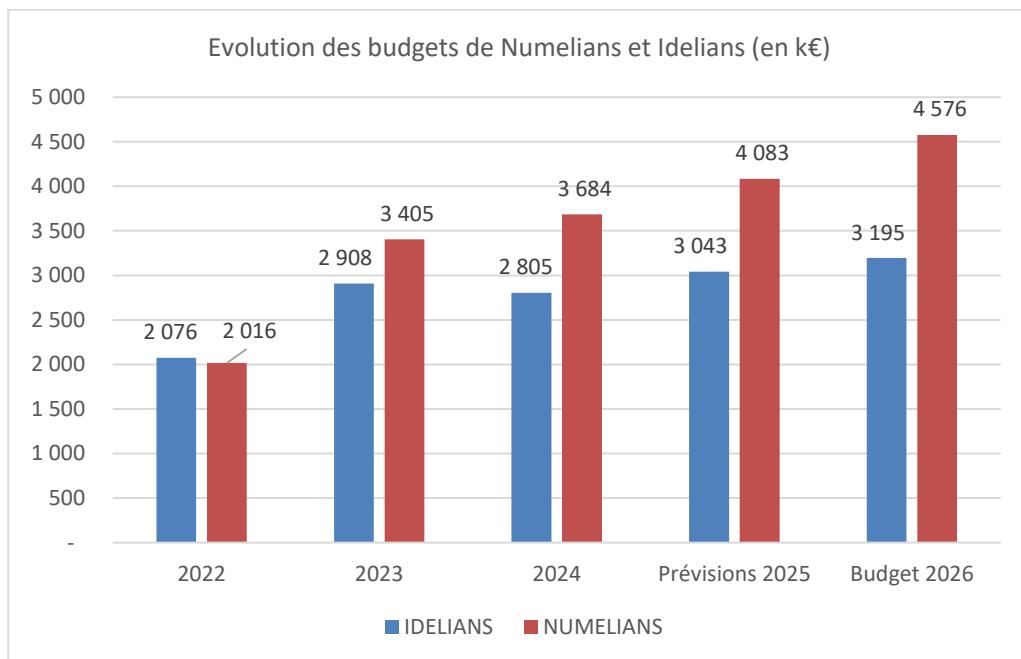
- l'informatique, portée par numelians ;
- le Centre de Relation Client, le contrôle de gestion et le groupement d'achats au sein d'IDELIANS.



Cette société de coordination a pour caractéristique de disposer de collaborateurs.

Personnel en ETP	2024	Estimation 2025
IDEILIANS	42,82	44,00
numelians	21,08	23,11

L'évolution des coûts de ces structures est liée au poste de personnel, mais aussi à l'accroissement du nombre de projet de mutualisation qu'elles portent.



La société de coordination est opérationnelle sur de nombreux plans. Elle est cependant toujours en phase d'évolution, et son périmètre, tant géographique que fonctionnel est encore en mutation, avec de nombreux possibles à explorer. Un des marqueurs de sa réussite sera son efficacité économique.

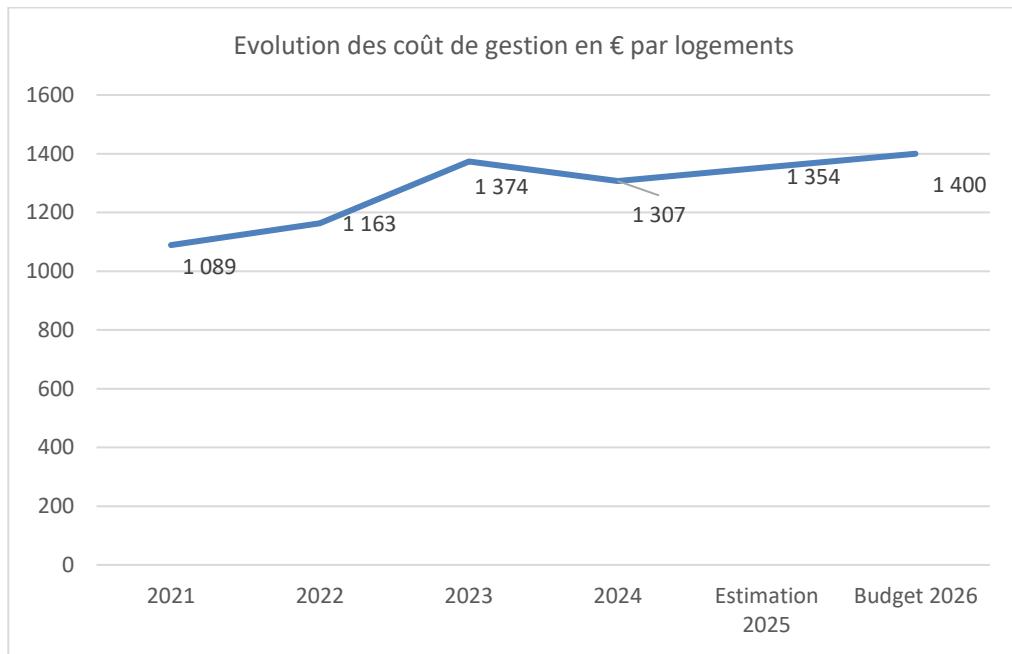
## 7. Coûts de fonctionnement

Les frais de personnel et les frais de gestion combinés forment un ratio appelé « coûts de fonctionnement », exprimé en euros par logement.

En 2023, la constitution d'une provision pour congés payés fait augmenter ce ratio.

En 2024, malgré une hausse de 800 K€ pour l'assurance multirisques et de 250 K€ pour les diagnostics amiante, le coût de gestion revient à 1 307 € par logement, puis augmente de 3,5 % en 2025.

L'objectif en 2026 sera de contenir l'évolution des frais de gestion.



L'objectif fixé pour 2026 consiste à maintenir un ratio inférieur à 1 400 € par logement.

#### **4 - 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 intégré 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 de la SAC IDELIANS, conformément à la Loi, encadre la soutenabilité financière du groupe. Il évalue 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.

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

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

Ratios	2024	2025	2026	2027	Moyenne
Autofinance ment courant en % des loyers	13,7%	11,9%	9,2%	6,7%	10,4%
<i>FDR long terme en €/logt et equiv logts</i>	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 les articles R 421-16, R 423-12, R 423-24 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu le règlement ANC n° 2014-03 du 02 juin 2014 qui constitue le plan comptable général applicable aux entreprises et entités soumises à la comptabilité commerciale en France
- Vu le règlement ANC n° 2015-04 du 20 avril 2015 qui précise les adaptations du plan comptable général pour les organismes de logement social en comptabilité privée
- Vu le règlement ANC n° 2022-06 du 04 novembre 2022 applicable aux exercices ouverts depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2025

**après en avoir délibéré, décide à l'unanimité** de prendre acte des orientations budgétaires générales ci-dessus, afin d'établir le budget 2026 en fonction de celles-ci.

### **3.4 Règles relatives aux passages en perte des créances des locataires partis**

Le passage en perte d'une créance de locataire parti correspond à la constatation comptable de l'impossibilité de recouvrer une dette locative après le départ du locataire et l'épuisement des procédures de recouvrement.

Par délibération du Conseil d'administration en date du 20 décembre 2011, Orvitis a fixé des règles relatives aux passages en perte de créances irrecouvrables. Depuis cette date, des changements législatifs et jurisprudentiels sont intervenus.

Pour les personnes morales, il n'y a pas eu de modifications et la procédure applicable de droit commun demeure inchangée.

Pour les personnes physiques, en cas de surendettement donnant lieu à une procédure de rétablissement personnel (=effacement de la dette du locataire), cette décision s'impose au bailleur et la créance est passée par perte.

Pour les autres personnes physiques, les principaux changements sont les suivants :

- le délai de prescription d'une créance est aujourd'hui de trois années. Ce délai s'impose à tous, y compris aux commissaires de justice. Ceux-ci, en vertu des dispositions de l'article 121-6 du Code de la consommation, ne peuvent recouvrer une créance prescrite que ce soit à l'amiable ou via la mise en œuvre de procédures d'exécution. Certains dossiers de locataires partis ont été confiés à des Commissaires de Justice.
- Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2025, une nouvelle procédure de saisie des rémunérations est entrée en vigueur. Désormais, les saisies sont effectuées directement par un Commissaire de Justice et ne passent plus par le Tribunal Judiciaire.

Compte-tenu desdits changements, il est proposé de mettre à jour la politique de passage en perte des dossiers, comme suit :

Motif de la demande	Condition cumulative de montant en € ou autres	Pièces justificatives	Commentaire
Créance dont le montant ne justifie pas d'engager des poursuites (minime)	≤ 500	Mise en demeure infructueuse Certificat d'irrécouvrabilité si application de TVA	
Nouvelle adresse inconnue	≤ 500	Aucune si solde de tout compte ou courrier de retour	
	> 500	Retour cabinet enquête suite échec recherche d'adresse	
Insolvabilité	Non	Tout document attestant de l'insolvabilité : certificat, courrier Commissaire de Justice, justificatifs de ressources.	
Débiteur parti à l'étranger	Non	Après relance par courrier simple dans pays de départ restée sans suite.	
Décès / succession vacante	Non	Acte de décès et de renonciation des héritiers, courrier des Domaines après requête. Ou si pas de réponse du Notaire au bout de 3 ans.	
Créance prescrite	Non	Décompte locatif ou titre exécutoire prescrit.	

Passage en perte d'indemnités locatives	≥12 échéances de loyers et charges impayées	Décompte locatif	La moyenne de l'impayé pour un locataire parti, au titre des réparations locatives, est de 2 000 euros. Depuis un arrêt de la Cour de cassation en date du 27 mars 2025, la procédure d'injonction de payer ne peut plus être utilisée pour le recouvrement des réparations locatives.
---	---	------------------	--

Afin de permettre au Pôle Recouvrement et Contentieux Locatif de centrer ses actions sur des dettes avec des chances de recouvrement et non prescrites, notamment les départs récents, il y a lieu de proposer le passage en perte des dossiers prescrits. Ces dossiers ont fait l'objet de démarches amiables et contentieuses demeurées infructueuses.

Aussi, il est proposé d'autoriser M. le Directeur Général à passer en perte les créances prescrites jusqu'à la date du 31 décembre 2022 inclus, soit la somme de 2 605 286,43 €. Ce montant n'inclut pas les créances qui font l'objet d'un plan d'apurement qui est respecté, soit la somme de 189 185,41 €.

Année départ	Dette au 30/09/2025	Débiteurs au 30/09	Montant en baisse	Nombre en baisse	Montant en hausse	Nombre en hausse	Montant stagne	Nombre stagne
2003	456,02 €	1					456,02 €	1
2004	514,95 €	1	-20,00 €	1				
2006	18 581,15 €	2	-20,00 €	1			11 542,14 €	1
2007	2 904,63 €	1					2 904,63 €	1
2008	4 511,39 €	2	-60,00 €	1			2 813,84 €	1
2009	8 797,44 €	2	-70,00 €	1			5 608,54 €	1
2010	2 546,40 €	3					2 546,40 €	3
2011	33 424,40 €	6	-70,00 €	2			32 103,08 €	4
2012	26 477,29 €	10	-219,11 €	2			24 560,78 €	8
2013	63 413,39 €	18	-150,00 €	1			62 607,03 €	17
2014	91 217,08 €	20	-255,00 €	5			73 512,82 €	15
2015	159 503,24 €	33	-790,00 €	7			129 769,16 €	26
2016	265 588,42 €	47	-1 027,63 €	8			245 061,25 €	39
2017	195 143,20 €	42	-758,94 €	13			153 348,04 €	29
2018	255 949,27 €	59	-90,00 €	3			247 594,70 €	56
2019	407 804,03 €	94	-1 135,42 €	12			368 570,87 €	82
2020	412 697,93 €	108	-1 328,43 €	12			373 523,25 €	96
2021	402 896,04 €	121	-1 163,00 €	13			385 296,74 €	108
2022	527 588,89 €	167	-1 630,00 €	23			483 923,16 €	144
<b>Total général</b>	<b>2 880 015,16 €</b>	<b>737</b>	<b>-8 617,53 €</b>	<b>101</b>			<b>2 605 286,43 €</b>	<b>631</b>

**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 les articles R 421-16 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu les articles 1713 à 1778 du Code civil
- Vu l'article L121-6 du Code de la consommation
- Vu le décret n°2025-125 du 12 février 2025 relatif à la nouvelle procédure de saisie des rémunérations
- Vu le Plan Comptable Général applicable aux organismes à comptabilité privée
- Vu la délibération du Conseil d'Administration en date du 20 décembre 2011

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

- d'autoriser M. le Directeur Général à passer en perte les créances irrecoverables prescrites jusqu'à la date du 31 décembre 2022 inclus, soit la somme de 2 605 286,43 €,
- d'adopter les règles de gestion des passages en perte présentées ci-dessus,
- d'autoriser systématiquement M. le Directeur Général à passer en pertes les créances répondant à ces règles.

### **3.5 Souscription d'un prêt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour le financement de l'opération de construction de 6 logements, situés rue Champ Passerat à SEMUR-EN-AUXOIS**

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 722 461,00 €, constitué de 4 lignes de prêt, dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

	<b>PLAI</b>	<b>PLAI Foncier</b>
<b>Montant du prêt</b>	134 644,00 €	85 617,00 €
<b>Durée</b>	40 ans	50 ans
<b>Périodicité des échéances</b>	Annuelle	Annuelle
<b>Index</b>	Livret A	Livret A
<b>Taux d'intérêt actuel annuel</b>	taux du LA en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt -0,20 % 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 -0,20 % Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%
<b>Typologie Gissler</b>	1A	1A
<b>Profil d'amortissement</b>	Echéance prioritaire avec intérêts différés Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés.	Echéance prioritaire avec intérêts différés Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés.
<b>Taux de progressivité des échéances</b>	De 0% à 0,50% maximum Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0%	De 0% à 0,50% maximum Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0%
<b>Modalité de révision</b>	DL	DL
<b>Garantie</b>	100 % Département de la Côte-d'Or	100 % Département de la Côte-d'Or

	<b>PLUS</b>	<b>PLUS Foncier</b>
<b>Montant du prêt</b>	331 702,00 €	170 498,00 €
<b>Durée</b>	40 ans	50 ans
<b>Périodicité des échéances</b>	Annuelle	Annuelle
<b>Index</b>	Livret A	Livret A
<b>Taux d'intérêt actuel annuel</b>	taux du LA en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 0,60 % Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%	taux du LA en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 0,60 % Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%
<b>Typologie Gissler</b>	1A	1A
<b>Profil d'amortissement</b>	Echéance prioritaire avec intérêts différés Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés.	Echéance prioritaire avec intérêts différés Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés.

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

**Le 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 L 312-3-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu les articles D 431-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation

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

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

## **4. GESTION LOCATIVE ET PATRIMONIALE DES HABITATIONS**

### **4.1 Politique des loyers 2026**

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 L 353-9-3 et L. 442-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Par ailleurs, l'évolution des loyers plafonds est déterminée par l'article L 353-9-2 du Code de la construction et de l'habitation chaque année au 1<sup>er</sup> janvier en fonction de l'Indice de Référence des Loyer (IRL). La date de cet indice 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<sup>er</sup> janvier de chaque année et ne peut pas 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.

La variation de l'IRL du 2<sup>e</sup> trimestre 2025 est égale à +1,04 %. Pour mémoire, ces cinq dernières années, les valeurs de l'IRL ont évolué comme suit :

2025 : + 1,04 %

2024 : + 3,26 %

2023 : + 3,50 %

2022 : + 3,60 %

2021 : + 0,42 %

Par ailleurs, la Loi de finances pour 2018 a instauré, à compter du 1<sup>er</sup> février 2018, la mise en place de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS), accompagnée d'une diminution quasi équivalente de l'Aide Personnalisée au Logement (APL) pour les ménages concernés.

Cette mesure, visant à réduire la charge des APL pour l'État, a entraîné pour Orvitis une perte de recettes locatives estimée à 17,6 millions d'euros sur la période 2018-2024. Initialement, la perte projetée pour l'année 2025 s'élevait à 2,8 millions d'euros.

Cependant, l'arrêté du 21 mai 2025, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> juin 2025, a revalorisé les plafonds de ressources des bénéficiaires ainsi que les montants de la RLS applicables. Cette revalorisation, visant à mieux prendre en compte l'évolution des revenus des ménages, a permis de limiter la perte pour 2025 à 2,4 millions d'euros, soit une réduction de 400 000 euros sur la seconde moitié de l'année.

Considérant la revalorisation des aides aux logements en fonction de l'évolution de l'IRL, les effets cumulatifs de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) sur les ressources locatives d'Orvitis depuis 2018, et la nécessité de préserver les équilibres financiers indispensables à l'entretien, à la rénovation et au développement du parc social, il est proposé d'appliquer :

- au 1<sup>er</sup> janvier 2026, une augmentation des loyers de 1,04 % applicable 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<sup>er</sup> janvier 2026, aux fractions locatives des redevances mensuelles pour les logements financés par un Prêt Social de Location-Accession (PSLA).

Ces propositions restent conditionnées à l'adoption du texte définitif de la loi de finances pour 2026, qui devrait intervenir d'ici fin décembre 2025, selon le calendrier parlementaire en vigueur.

- Une révision de la politique des loyers à la relocation en 2026 dans la limite des loyers fixés par les conventions APL, afin de tenir compte du niveau d'attractivité et des spécificités propre à chaque résidence et territoire.

**Le Conseil d'administration,**

- Vu la Loi 48-1360 du 1<sup>er</sup> 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 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°20236568 du 7 juillet 2023 maintenant provisoirement un dispositif de plafonnement de revalorisation de la variation annuelle des indices locatifs
- 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'arrêté du 21 mai 2025 relatif à la revalorisation des plafonds de ressources et des montants de réduction de loyer de solidarité applicables modifiant l'arrêté du 27 février 2018 relatif à la réduction de loyer de solidarité
- 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 et 2 ABSTENTIONS :**

- de fixer la révision annuelle des loyers pratiqués pour les logements conventionnés et non conventionnés au 1<sup>er</sup> janvier 2026 à 1,04 %, dans la limite des loyers maximum fixés par les conventions APL ;
- de faire évoluer au 1<sup>er</sup> janvier 2026, dans la même proportion :
  - les loyers des garages, emplacements de parkings, 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).
- de réviser la politique des loyers à la relocation à compter du 31 mars 2026 pour les logements et les garages conventionnés et non conventionnés, dans la limite des loyers maximum fixés par les conventions APL.

#### **4.2 Reprise de 4 Vill'âges Bleus sis à TALANT, NUITS-SAINT-GEORGES, MARSANNAY-LA-COTE et SAINT-APOLLINAIRE par Orvitis, au 1<sup>er</sup> janvier 2026**

Le groupe VYV3 Bourgogne gère des logements destinés à l'hébergement de personnes âgées autonomes, sous le concept de Vill'âge bleu.

Ce concept déployé en 2012 avait pour objectif de répondre à l'adaptation de la société au vieillissement et prévenir le maintien à domicile des personnes âgées. Cette solution propose un logement individuel adapté et un accompagnement permettant d'éviter l'isolement et d'anticiper les situations de rupture.

VYV3 Bourgogne souhaite se recentrer sur son cœur de métier, et a initié dans ce cadre des échanges avec Orvitis pour la reprise en gestion de quatre de leurs Vill'âges bleus sis à TALANT, NUITS-SAINT-GEORGES, MARSANNAY-LA-COTE et SAINT-APOLLINAIRE, qui leur avait été confiée par Orvitis.

Orvitis est propriétaire de ces quatre Vill'âges bleus : cela représente un total de 76 logements financés en catégorie PLS et 75 emplacements de stationnement de véhicules.

Ceux-ci sont actuellement loués à VYV3 Bourgogne qui les met à disposition de ses résidents dans le cadre de contrats de sous-location.

##### **Descriptif de ces 4 Vill'âges bleus :**

Photo		
Adresse	2 allée Félix Poussineau	17 allée Jules Sauvageot
Commune	<b>TALANT</b>	<b>NUITS-SAINT-GEORGES</b>
Dossier de Facturation	108707	113192
Dossier CLIENT	179683	179683
Date de mise en gestion	18/11/2011	28/02/2015
Type d'habitat		pavillons individuels accolés
Nbre Entrée	1	-
Nbre de logements	<b>22</b> logements (14 T2 et 8 T3)	<b>16</b> (9 T2 et 7 T3)
Logements en diffus	non	sans objet
Salle commune	oui (1 logement utilisé à cette destination)	oui 50 m <sup>2</sup>
Nbre étages	2	pavillons de plain-pied
Ascenseur	oui	sans objet
Stationnement	22 parkings (aériens)	16 garages accolés

Photo		
Adresse	1 A Impasse Félix Tiss	331 A et B rue de Mirande
Commune	<b>MARSANNAY-LA-COTE</b>	<b>SAINT-APOLLINAIRE</b>
Dossier de Facturation	129439	131308
Dossier CLIENT	187412	188124
Date de mise en gestion	07/11/2016	15/03/2017
Type d'habitat	pavillons individuels accolés	Collectif
Nbre Entrée	-	2
Nbre de logements	<b>18</b> (13 T2, 5 T3)	<b>20</b> logements situés au sein de la résidence Atout'Age + salle (4 T1bis, 13 T2, 3 T3)
Logements en diffus	sans objet	oui
Salle commune	non (salle prêtée par la Mairie)	oui Accès indépendant des bâtiments
Nbre étages	pavillons de plain-pied	3
Ascenseur	sans objet	oui
Stationnement	21 places aériennes (18 + 3 visiteurs une handicapée)	16 garages en sous-sol

Ces quatre Vill'âges bleus sont subventionnés au titre de l'Aide à la Vie Partagée (AVP), à hauteur de 96 600 € par an, jusqu'en 2029. Le Conseil Départemental de la Côte-d'Or a fait part de son accord de transfert de cette subvention auprès d'Orvitis et ce, à compter de la signature effective de la convention de transfert d'activité entre VYV3 Bourgogne et Orvitis.

Le projet de reprise en gestion des quatre Vill'âges bleus par Orvitis a été présenté au Conseil d'administration de VYV3 Bourgogne le 1<sup>er</sup> octobre courant. La reprise interviendrait au 1<sup>er</sup> janvier 2026.

Afin d'assurer une continuité auprès des locataires en place, ces 4 Vill'âges bleus deviendraient quatre résidences Sérénitis+. Cela permettra à Orvitis d'accroître son offre senior sur le territoire de la Côte-d'Or, passant ainsi de 16 à 20 résidences en service au 1<sup>er</sup> janvier 2026.

La reprise en gestion de ces quatre Vill'âges bleus par Orvitis serait matérialisé par la signature d'une convention de transfert d'activité et de protocoles de résiliation amiable et anticipée pour chaque convention consentie pour chaque Vill'âge bleu.

#### **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 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 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 les articles L 443-7 à L 443-15 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation

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

- d'émettre un avis favorable à la reprise de 4 Vill'âges Bleus sis à TALANT, NUITS-SAINT-GEORGES, MARSANNAY-LA-COTE et SAINT-APOLLINAIRE par Orvitis, au 1<sup>er</sup> janvier 2026 ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à :
  - signer les protocoles de résiliation amiable et anticipée pour les conventions signées pour chaque Vill'âge bleu, ainsi que tous actes subséquents ;
  - signer la convention de transfert d'activité relative aux quatre Vill'âges bleus, ainsi que tous actes subséquents ;
  - déployer sur ces quatre résidences la marque Sérénitis avec le concept Résidence +.

## 4.3 Vente de logements vacants

### 4.3.1. AUXONNE, 21 rue de la Colombière : vente d'un pavillon locatif de type IV

Orvitis envisage de procéder à la vente d'un pavillon de type IV, vacant, situé à AUXONNE, au 21 rue de la Colombière.

Cette vente intervient dans le cadre de la politique de vente 2025 votée par délibération du Conseil d'Administration en date du 18 décembre 2024.

FICHE TECHNIQUE	Logement n° 21
Le logement	Type IV de 72 m <sup>2</sup>
Année de mise en service	1965
Type de construction	Pavillon comprenant au rez-de-chaussée : entrée, garage, buanderie, cave, accès au jardin A l'étage : cuisine, séjour, trois chambres, salle de bains et WC
Terrain	Parcelle BR n°181 de 247 m <sup>2</sup>
Statut du logement	VACANT
Prix de vente proposé	<b>109 000€</b>
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 opposable au logement et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale
- Vu la Loi 2009-323 du 25 mars 2009 portant sur la Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion
- Vu la Loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite Loi ELAN
- Vu les articles 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 Ville d'AUXONNE en date du 30 septembre 2025
- Vu la délibération du Conseil d'Administration d'Orvitis du 18 décembre 2024 définissant la politique de vente de l'année 2025

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

- d'autoriser la vente du pavillon sis à AUXONNE, au 21 rue de la Colombière, sur la parcelle cadastrée BR n°181 d'une surface de 247 m<sup>2</sup> 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.



#### **4.3.2. BAIGNEUX-LES-JUIFS, 7 impasse d'Alésia : vente d'un pavillon locatif de type IV**

Orvitis envisage de procéder à la vente d'un pavillon de type IV, vacant, situé à BAIGNEUX-LES-JUIFS, au 7 impasse d'Alésia.

Cette vente intervient dans le cadre de la politique de vente 2025 votée par délibération du Conseil d'Administration en date du 18 décembre 2024.

FICHE TECHNIQUE	Logement n° 3
Le logement	Type IV de 84 m <sup>2</sup>
Année de mise en service	1980
Type de construction	Pavillon comprenant : entrée, séjour, cuisine, chambre, WC Au 1 <sup>er</sup> étage : dégagement donnant sur deux chambres, salle de bains Garage
Terrain	Parcelles ZN n°93-95 de 493 m <sup>2</sup>
Statut du logement	VACANT
Prix de vente proposé	<b>85 000€</b>
Avis de la Mairie	Demandes d'avis restées sans réponse
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 opposable au logement et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale
- Vu la Loi 2009-323 du 25 mars 2009 portant sur la Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion
- Vu la Loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite Loi ELAN
- Vu les articles 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 la demande d'avis à la Mairie en date du 1<sup>er</sup> juillet 2025, ainsi que les accusés de réception restés sans réponse
- Vu la délibération du Conseil d'Administration d'Orvitis du 18 décembre 2024 définissant la politique de vente de l'année 2025

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

- d'autoriser la vente d'un pavillon sis à BAIGNEUX-LES-JUIFS, au 7 impasse d'Alésia, sur les parcelles cadastrées ZN n°93-95, d'une surface de 493 m<sup>2</sup> 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.



### **4.3.3. BEAUNE, 8 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny : vente d'un appartement de type IV**

Orvitis envisage de procéder à la vente d'un appartement de type IV, vacant, situé à BEAUNE, au 8 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny.

Cette vente intervient dans le cadre de la politique de vente 2025 votée par délibération du Conseil d'Administration en date du 18 décembre 2024.

FICHE TECHNIQUE	Logement n° 2
Le logement	Type IV de 75 m <sup>2</sup>
Année de mise en service	1950
Type de construction	Appartement situé en rez-de-chaussée gauche, comprenant : entrée, séjour, cuisine, trois chambres, salle de bains et WC Cave et grenier
Terrain	Parcelle AH n°134 de 651 m <sup>2</sup>
Statut du logement	VACANT
Prix de vente proposé	<b>128 500€</b>
Avis de la Mairie	Demandes d'avis restées sans réponse
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 opposable au logement et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale
- Vu la Loi 2009-323 du 25 mars 2009 portant sur la Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion
- Vu la Loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite Loi ELAN
- Vu les articles 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 la demande d'avis à la Mairie en date du 1<sup>er</sup> juillet 2025, ainsi que les accusés de réception restés sans réponse
- Vu la délibération du Conseil d'Administration d'Orvitis du 18 décembre 2024 définissant la politique de vente de l'année 2025

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

- d'autoriser la vente de l'appartement de type IV situé à BEAUNE, au 8 Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny (rez-de-chaussée gauche), sur la parcelle cadastrée AH n°134, d'une surface de 651 m<sup>2</sup> 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.



## **5. OPERATIONS FONCIERES ET PATRIMONIALES**

### **5.1 BEAUNE rue des Ares Cautains :**

- consultation des entreprises : travaux de démolition-désamiantage
- consultation conception-réalisation : travaux de construction

Par délibération en date du 1<sup>er</sup> février 2024, le Bureau a émis un avis favorable au projet de déconstruction des logements dégradés, obsolètes et non requalifiables du quartier des Ares Cautains à BEAUNE et de construction d'une offre adaptée à la demande.

Les premières études ont permis d'établir un projet constructif et un budget prévisionnel global, intégrant les deux phases de travaux :

- la déconstruction de 20 logements et la 1<sup>ère</sup> phase de reconstruction,
- la déconstruction de 32 logements et la 2<sup>nde</sup> phase de reconstruction.

Il est envisagé la construction de plus de 40 logements intermédiaires, de plain-pied et en duplex, de typologies adaptées à la demande (T2 à T5).

Ce projet s'inscrit dans la politique environnementale engagée par Orvitis, notamment grâce à la densification et la désartificialisation d'une partie du tènement, la transformation du mode de gestion des eaux pluviales, etc..

Compte-tenu de la nécessité, dans un contexte budgétaire contraint, de maîtriser les coûts et les délais, le recours à la conception-réalisation permettra de confier à un groupement, une mission portant à la fois sur l'établissement des études et l'exécution des travaux de construction (construction traditionnelle ou construction dite « hors-site »).

De plus, dans un objectif d'engager au plus tôt la phase opérationnelle de ce projet et de réduire les coûts, les travaux de démolition et de désamiantage feront l'objet d'une maîtrise d'œuvre interne et d'une consultation spécifique d'entreprises spécialisées.

Le coût global de cette opération est ainsi estimé à 8 870 000€ HT, dont 7 820 000€ HT pour les travaux (démolition, construction, reprise de la voirie et des réseaux).

Il est proposé de lancer les consultations sur la base du budget prévisionnel suivant :

DEPENSES TTC			RECETTES TTC		
Charge foncière	2 300 000 €	25%	Prêts	4 893 000 €	50%
Travaux Bâtiment	6 553 000 €	68%	Subventions	370 600 €	5%
Honoraires	588 000 €	5%	Fonds propres	4 306 400 €	45%
Révision/actualisation	129 000 €	2%			
<b>TOTAL</b>	<b>9 570 000 €</b>	<b>100%</b>	<b>TOTAL</b>	<b>9 570 000€</b>	<b>100%</b>

Les logements de cette opération seront inscrits à la programmation des opérations d'investissement du Fonds National des Aides à la Pierre, pour les années 2026 et 2027.

Ce projet fera également l'objet de demandes de financement complémentaires notamment au titre de l'axe 3 « recyclage foncier » du Fonds verts (Fonds d'accélération de la transition écologique dans les territoires), et auprès de l'agence de l'eau Rhône Méditerranée Corse.

**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 l'article L 421-1 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
- Vu le Code de la Commande Publique

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

- d'émettre un avis favorable au budget prévisionnel des travaux tel que précisé ci-dessus ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à :
  - signer les marchés attribués, dans le respect de l'enveloppe financière prévisionnelle définie ci-dessus ;
  - déposer et signer les demandes de financements nécessaires à la réalisation de l'opération, ainsi que l'ensemble des documents afférents à cette affaire.

## **BEAUNE Rue des Ares Cautains**



**Phase 1 : Déconstruction de 20 logements et construction de 20 logements**

Phase 2 / 3 : Démolition de 12 puis 20 logements et construction de 12 puis 12 logements

## **5.2 SEMUR-EN-AUXOIS, 9 à 13 avenue de Ciney: déconstruction de 18 logements et requalification de 30 logements**

Par délibération en date du 1<sup>er</sup> février 2024, le Bureau a validé le lancement d'une étude de faisabilité portant sur la transformation de l'entrée n° 11 de l'ensemble immobilier situé 9 à 13 avenue de Ciney à SEMUR-EN-AUXOIS, en logements adaptés à l'accueil des internes et des externes du Centre Hospitalier Universitaire (CHU) présent dans la commune.

La Ville de SEMUR-EN-AUXOIS concentre un nombre important d'établissements d'enseignement, notamment dans le domaine médical.

Seul bailleur social implanté dans la commune, Orvitis a la volonté de diversifier et d'adapter son offre, afin de répondre aux besoins spécifiques de logements pour la population.

Une réflexion lancée à l'échelle communale met en évidence l'intérêt de créer une résidence LOCIZY, destinée à accueillir des étudiants et des jeunes travailleurs.

Les premières études menées par Orvitis ont permis de définir un programme de travaux et un phasage des relogements des locataires, comme suit :

- démolition de l'entrée de l'immeuble située au 13 avenue de Ciney (18 logements) ;
- requalification des logements situés 9 et 11 avenue de Ciney en une résidence LOCIZY :
  - o logements adaptés aux étudiants (entrée 9) ;
  - o logements adaptés aux jeunes travailleurs (entrée 11) ;
- création de deux ascenseurs ;
- rénovation thermique de l'immeuble.

L'ensemble des logements devra être libéré au plus tard le 30 septembre 2026, afin de permettre le démarrage des travaux de déconstruction et de requalification dès janvier 2027.

Une procédure de relogement sera mise en œuvre par Orvitis, entre janvier et septembre 2026. Il convient d'ores et déjà de fixer la date de cessation de la relocation des logements à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2025.

Afin d'assurer la continuité d'hébergement des étudiants actuellement logés au 9 avenue de Ciney, jusqu'à la fin de l'année universitaire 2025-2026, il sera proposé la signature de conventions d'occupation précaire, comportant une date de fin fixée au plus tard au 30 septembre 2026.

Le CHU ayant exprimé son souhait de louer une dizaine de logements au sein de la future résidence LOCIZY, une procédure de déconventionnement APL partiel de l'immeuble sera engagée courant 2026.

Il est proposé de lancer les études de faisabilité architecturales et financières, afin d'obtenir une estimation précise du coût de l'opération.

### **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 l'article 15 de la Loi n° 89-462 du 06 juillet 1989
- Vu les articles 1105 et suivants du Code Civil
- Vu l'article L 421-1 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
- Vu le Code de la commande publique

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

- d'émettre un avis favorable à la déconstruction partielle de 18 logements sis à SEMUR-EN-AUXOIS, au 13 avenue de Ciney ;
- de fixer la date de cessation de la relocation des logements de l'immeuble à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2025 ;
- de consentir des conventions d'occupation précaire aux locataires de l'entrée n° 9 avenue de Ciney, comportant une date de fin au plus tard le 30 septembre 2026 ;
- de mettre en œuvre la procédure de relogement des locataires, incluant :
  - la prise en charge du coût du déménagement et des frais annexes dans la limite du périmètre départemental,
  - la prise en charge du transfert des abonnements (eau, électricité, gaz, téléphone, internet, courrier),
  - le transfert du dépôt de garantie vers le nouveau logement proposé par Orvitis,
  - l'accord pour déroger à l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 relatif au délai de préavis, pour les locataires quittant leur logement avant toute proposition de relogement de l'Office ;
- de présenter le projet au prochain Conseil de Concertation Locative ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à :
  - solliciter l'ensemble des financements (emprunts et subventions) auprès des collectivités et des partenaires publics ou privés ;
  - lancer la consultation pour la prestation de déménagement ;
  - signer les marchés d'études nécessaires à la conduite de l'opération ;
  - déposer auprès des services de l'État un dossier d'intention de démolir, en vue de l'obtention de l'arrêté préfectoral autorisant la démolition ;
  - demander le déconventionnement APL des logements de l'entrée n° 11 avenue de Ciney à SEMUR-EN-AUXOIS ;
  - signer tous documents afférents à cette opération.

### **5.3 MONTBARD 72 et 76 rue du Beugnon : rétrocession foncière de terrains à la Ville**

Par délibération en date du 23 septembre 2019, le Bureau a émis un avis favorable à la déconstruction de 36 logements sis à MONTBARD, 72 et 76 rue du Beugnon, afin de retendre le marché locatif social et réduire le phénomène de vacance constaté.

Dans le cadre du programme « Petites Villes de Demain », la Ville de Montbard a signé, le 5 mai 2023, une convention cadre dans laquelle il est prévu la création d'un espace public quartier Beugnon Saint-Pierre. Ainsi, afin de permettre à la Ville de MONTBARD de mener à bien ce projet, il est envisagé de lui rétrocéder les espaces laissés libres suite à la démolition des deux immeubles visés ci-dessous, à l'euro symbolique.

Les terrains concernés par cette rétrocession représentent deux ténements de 6 316 m<sup>2</sup> et 2 863 m<sup>2</sup>, situés en zone UB du PLU.

L'emprise foncière concernée, d'une surface totale de 9 179 m<sup>2</sup>, est constituée des parcelles suivantes :

Référence cadastrale	Surface en m <sup>2</sup>
AC 311 p2	2 863
AC 311 p3	6 240
AC 315 p2	75
AC 315 p3	1
<b>TOTAL</b>	<b>9 179</b>

Il est précisé que les frais de notaire seront à la charge de la Ville de Montbard.

#### **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 23 septembre 2019
- Vu la demande d'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat (DIE) en instance

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

- d'émettre un avis favorable à la rétrocession à la Ville de Montbard des parcelles susmentionnées, d'une surface totale de 9 179 m<sup>2</sup>, moyennant le prix d'un euro et ce, 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.



#### **5.4 CHENOVE rue des Clématites : cession à la Ville d'une emprise foncière aux abords du groupe scolaire Gambetta**

Par délibération en date du 25 mars 2009, le Conseil d'administration a émis un avis favorable à la déconstruction de 54 logements à CHENOVE, rue des Clématites, en raison du tracé du T.C.S.P (tramway) reliant DJION à CHENOVE.

La Ville de CHENOVE projette aujourd'hui d'aménager l'espace devant le groupe scolaire Gambetta, bordé par la rue Lamartine et le tramway à l'Ouest, la rue des Clématites au Nord et la rue des Anémones à l'Est.

Cet espace comprend en partie l'emprise foncière libérée par la démolition du bâtiment 71, propriété de l'Office, correspondant à la parcelle cadastrée section AI n°220, d'une superficie de 1 293 m<sup>2</sup>.

Afin de permettre à la Ville de CHENOVE d'aménager une plaine sportive et ludique sur cet espace, il est envisagé de lui céder ladite parcelle, moyennant un prix de 198 000 € hors taxe et hors droits, conformément à l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat du 02 juillet 2025.

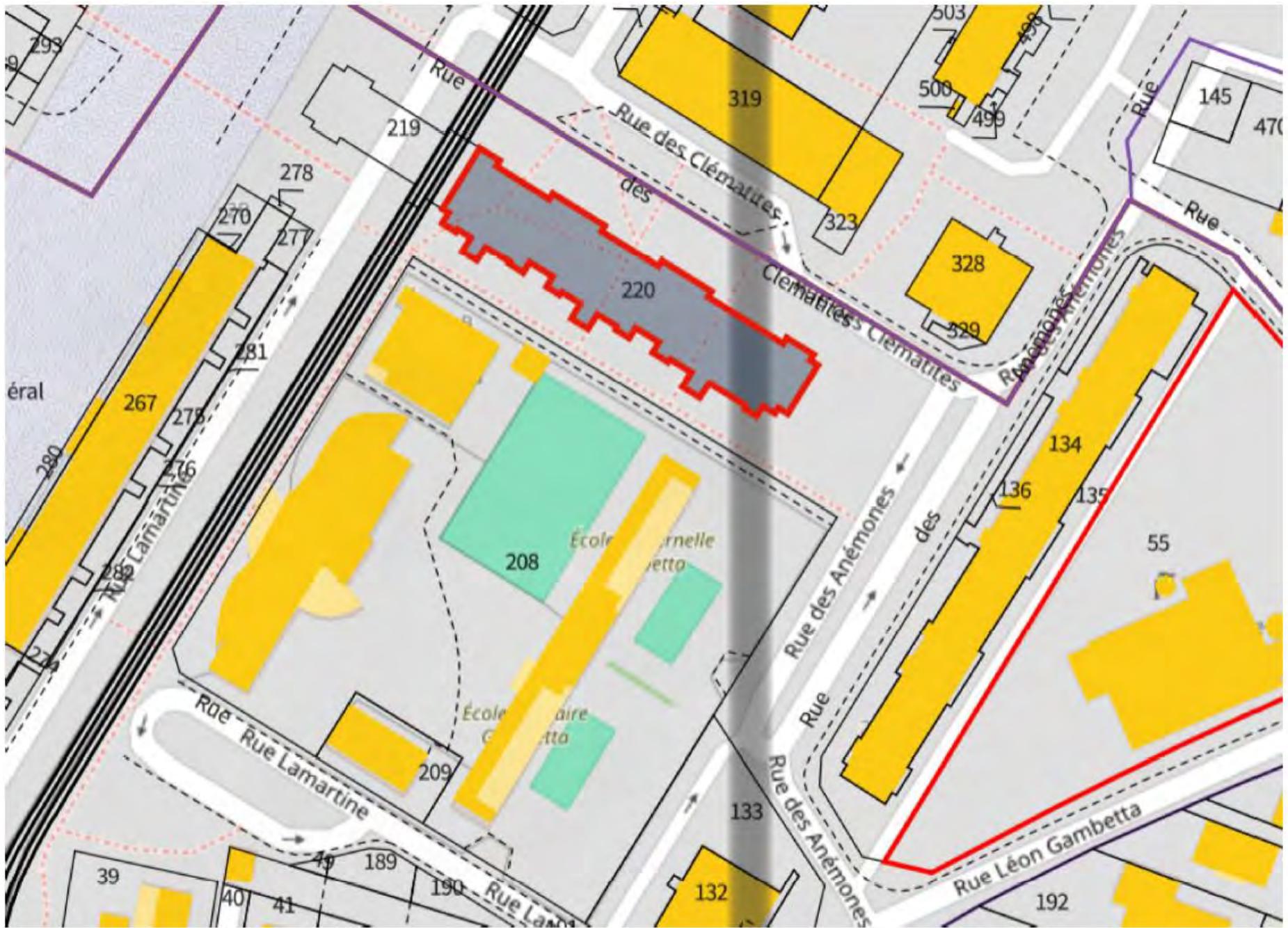
Il est précisé que les frais liés à cette opération seront à la charge de la Ville de CHENOVE.

#### **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 en date du 25 mars 2009
- Vu l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat (DIE) du 02 juillet 2025

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

- d'émettre un avis favorable à la cession à la Ville de CHENOVE de la parcelle cadastrée section AI n°220, d'une superficie de 1 293 m<sup>2</sup>, moyennant un prix de 198 000 € hors taxe et hors droits, conformément à l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat du 02 juillet 2025 ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à signer l'acte à intervenir, ainsi que tous documents relatifs à cette affaire.



## **5.5 GENLIS, foyer « Résidence du Parc » : réalisation de travaux de réhabilitation et d'extension**

Par délibération en date du 30 janvier 2023, le Bureau a émis un avis favorable au plan de financement de l'opération de réhabilitation et d'extension du foyer « Résidence du Parc », situé à GENLIS.

La première étude de faisabilité avait permis de définir les besoins, ainsi que le bouquet de travaux qui comprenait les éléments suivants :

- la reprise complète de l'enveloppe et des systèmes techniques,
- l'ajout de 6 chambres supplémentaires (portant la capacité à 83 chambres après travaux),
- la réorganisation du fonctionnement de l'établissement :
  - gestion des flux simplifiée,
  - ajout et agrandissement d'espaces administratifs et dédiés aux activités,
- la mise aux normes du bâtiment,
- la mise en conformité avec le référentiel du gestionnaire,
- l'intégration de procédés constructifs innovants.

Le plan de financement prévisionnel validé par le Bureau le 30 janvier 2023, s'élevait à 9 241 690 € TTC, pour un total de 83 chambres.

L'opération de travaux impactait le coût journalier à hauteur de 16,56 € par résident.

Par délibération en date du 10 février 2025, le Bureau a validé l'actualisation du programme et du coût des travaux, sur la base des premières études menées par l'équipe de maîtrise d'œuvre retenue.

L'augmentation du coût global, et par conséquent l'évolution des conditions financières initialement prévues, ont nécessité des ajustements, notamment sur la durée du financement, afin de préserver l'effort supporté par les résidents.

Le programme de travaux a été modifié comme suit :

- ajout de 3 chambres supplémentaires, portant la capacité totale à 86 chambres après travaux,
- optimisation des prestations, validée en concertation avec le gestionnaire VYV3 Bourgogne,
- création d'un nouvel espace chaufferie en rez-de-chaussée,
- abandon de la prise en compte du cycle de vie du bâtiment dans le périmètre du projet.

Le plan de financement actualisé, tenant compte de l'augmentation de la capacité de l'établissement (86 chambres), s'élevait à 10 391 695 € TTC.

Les ajustements financiers apportés au projet ont permis d'optimiser le coût journalier, désormais fixé à 14,10 € par résident après travaux.

Il a été convenu de conventionner le foyer à l'APL, dans le cadre de cette opération de requalification et d'extension.

Il est proposé une nouvelle évolution du projet. En effet, lors de la phase préparatoire au dépôt des demandes d'autorisations d'urbanisme, le respect des normes incendie a conduit à la révision dudit projet.

Le surcoût engendré a été compensé par une optimisation du programme, qui consiste en l'ajout de 5 chambres supplémentaires.

Ces modifications impliquent une actualisation du coût de l'opération, présenté ci-après, pour un total porté à 91 chambres.

Le plan de financement correspondant à la phase APD (Avant-Projet Définitif) est le suivant :

<b>DEPENSES TTC</b>	<b>Coût TTC en € (TVA 5,5 %)</b>	<b>%</b>	<b>RECETTES</b>	<b>Montant en €</b>	<b>%</b>
Honoraires	1 671 000	15,52	PRETS (35 ans)	7 151 500	66,36
Travaux	8 625 000	80,04	ECO PRET	392 000	3,64
			PRC	400 000	3,72
Portage financier	479 000	4,44	Subvention CD21	948 000	8,80
			Subvention SEGUR	655 000	6,08
			Apport Gestionnaire sur 5 ans	1 228 500	11,40
<b>TOTAL</b>	<b>10 775 000</b>	<b>100 %</b>	<b>TOTAL</b>	<b>10 775 000</b>	<b>100 %</b>

Ces modifications n'ont aucun impact sur le coût journalier, qui demeure fixé à 14,10 € par résident, après travaux.

Le calendrier reste inchangé, les travaux pourront démarrer fin 2025.

#### **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 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion dite Loi MOLLE, dans 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 les articles R 421-16 à R 421-18 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu les articles 257 et 278 sexies du Code Général des impôts portant sur l'application du taux réduit de la taxe sur la valeur ajoutée

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

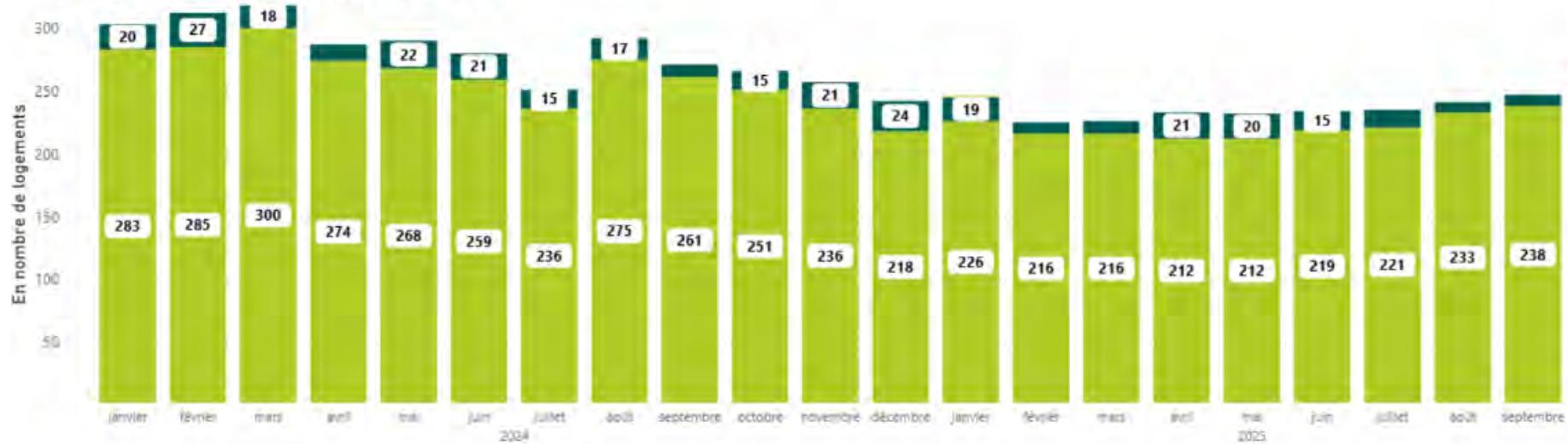
- d'émettre un avis favorable au plan de financement de l'opération de travaux tel que présenté ci-dessus ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à :
  - solliciter l'ensemble des financements (emprunts et subventions) auprès des collectivités et des partenaires publics ou privés ;
  - signer les marchés et les éventuels avenants relatifs à l'opération, dans le respect de l'enveloppe financière prévisionnelle de 10 775 000 € TTC ;
  - signer une convention d'engagement d'opération avec VYV3 Bourgogne, gestionnaire de la Résidence du Parc ;
  - signer une nouvelle convention de gestion locative avec VYV 3 Bourgogne, à l'issue des travaux ;
  - signer la convention tripartite entre l'État, VYV3 Bourgogne et Orvitis pour l'application du taux réduit de TVA ;
  - signer tous documents afférents à cette opération.

## 6. INFORMATIONS AU CONSEIL D'ADMINISTRATION

### 6.1 Situation de la vacance habitation au 30 septembre 2025

Taux vacance financière N = 4,29 %  
Taux vacance financière N-1 = 5,25 %

#### Durée de la vacance de plus d'un mois



#### Durée de la vacance de plus de trois mois



## Vacance de gestion des principales communes

	Vac gest* +1 mois	Vac gest* +3 mois	Nb Logts	% vac gest ° + 1 mois	% vac gest ° + 3 mois
<b><u>Agence Est Côte-d'Or</u></b>					
AUXONNE	5	2	437	1,1%	0,5%
FONTAINE FRANCAISE	7	6	63	11,1%	9,5%
GENLIS	9	2	448	2,0%	0,4%
<b><u>Agence Haute Côte-d'Or</u></b>					
CHATILLON SUR SEINE	20	16	527	3,8%	3,0%
MONTBARD	58	52	743	7,8%	7,0%
SEMUR EN AUXOIS	26	19	725	3,6%	2,6%
VENAREY LES LAUMES	6	2	367	1,6%	0,5%
<b><u>Agence Sud Côte-d'Or</u></b>					
ARNAY LE DUC	6	6	146	4,1%	4,1%
BEAUNE	7	2	1 283	0,5%	0,2%
<b><u>Agence Urbaine</u></b>					
CHENOVE	20	13	1 255	1,6%	1,0%
DIJON	26	7	1 671	1,6%	0,4%
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>238</b>	<b>148</b>	<b>12 533</b>	<b>1,2%</b>	

## 6.2 Taux de recouvrement (nature habitation) au 05 octobre 2025

<u>Taux de recouvrement des échéances 2025 :</u>	<b>Au 05/10/2025</b>	<b>N-1 à date</b>	<u>Echéances</u>	<u>Echéances</u>
<b>Montant facturé</b>	<b>51 568 515 €</b>	<b>48 428 592 €</b>	<u>2024 au</u>	<u>2023 au</u>
<b>Reste à recouvrer :</b>	<b>1 922 861 €</b>	<b>1 738 789 €</b>	<u>05/10/2025 :</u>	<u>05/10/2025 :</u>
<b>Taux de recouvrement avec APL</b>	<b>96,27%</b>	<b>96,41%</b>	<b>98,09%</b>	<b>98,71%</b>

<u>Taux de recouvrement des échéances 2025 par agence</u>	Urbaine	Haute côte d'Or	Sud côte d'Or	Est côte d'Or	Sérénitis
<b>Taux de recouvrement avec APL</b>	<b>96,24%</b>	<b>95,79%</b>	<b>95,54%</b>	<b>96,86%</b>	<b>98,92%</b>

**6.3 Présentation de la nouvelle organisation**

*(support en annexe)*

**6.4 Présentation de la stratégie climat d'Orvitis – trajectoire bas carbone**

*(support en annexe)*

**6.5 Extraits des délibérations du Bureau des séances des 10 février, 23 juin et 25 juillet 2025**

*(support en annexe)*

**6.6 Marchés notifiés pour Orvitis du 08 avril au 15 octobre 2025**

*(support en annexe)*