



 Orvitis
RAPPORT D'ACTIVITÉ 2015



Sommaire

- 4• 2015, les faits marquants*
- 6• Construire*
- 8• Gérer*
- 9• Aménager*
- 10• Rénover, entretenir*
- 12• Gestion locative*
- 15• Photographie sociale*
- 16• Ressources humaines*
- 18• Services fonctionnels*
- 20• Éléments financiers*
- 23• Conseil d'administration*
- 24• Présence territoriale*

Au service des hommes et des territoires



François-Xavier DUGOURD, Président d'Orvitis, Premier Vice-Président du Conseil Départemental de la Côte-d'Or et Christophe BERION, Directeur Général, lors de la séance du Conseil d'Administration du 18 mai 2015

Avec près de 13 000 logements répartis sur 130 communes de Côte-d'Or, Orvitis est le premier opérateur départemental dans le domaine du logement. Guidé par sa mission première sociale, loger dans un habitat de qualité un grand nombre de nos concitoyens, l'Office doit s'adapter aux évolutions de la société, de la famille.

Par ses valeurs de solidarité et de proximité, Orvitis développe une offre diversifiée de produits sur toute la Côte-d'Or, en milieu urbain comme en secteur rural : pour des jeunes qui emménagent la première fois en colocation, pour des séniors, avec des logements accessibles et adaptés à la perte d'autonomie, pour les familles dans le cadre d'un parcours résidentiel, de la location à l'accession à la propriété.

Dans ce cadre, Orvitis innove en permanence : innovations architecturales et techniques, intégrant la dimension économies d'énergies, mais aussi innovations sociales, avec au coeur de la problématique la notion de services, de lutte contre la solitude et l'isolement. Il réaffirme également sa préoccupation majeure de contribuer à la maîtrise des dépenses de logement dans le budget des familles.

L'année 2015 a été marquée au plan national par des événements douloureux, pour lesquels nous n'avons pas pu rester insensibles.

Pour Orvitis, 2015 fut une année pleine de projets. Elle a vu l'achèvement d'opérations très innovantes et la concrétisation de nouveaux partenariats. Dans un environnement contraint, avec un manque de visibilité sur les évolutions nationales du logement social, Orvitis a su s'adapter pour être une entreprise résolument moderne et dynamique, au service des hommes et des territoires de tout notre département.

François-Xavier DUGOURD
Président d'Orvitis

Christophe BERION
Directeur Général



2015, les faits marquants

Orviteam

Le journal interne de présentation des réalisations trimestrielles, ainsi que l'état d'avancement des études ou réflexions engagées. Il valorise les hommes de l'entreprise, à travers leurs métiers et leurs actions.

Génération Voisins

Créé par l'association Voisins Solidaires, « Générations Voisins » s'attache à développer un mouvement de solidarité de proximité, en impliquant tous les acteurs. En s'engageant dans la dynamique, Orvitis est le premier bailleur social européen à adhérer au réseau.

orvitis.fr, un nouveau look

Nouveau design, nouvelle ergonomie pour répondre aux exigences des technologies tactiles... plus dynamique, orvitis.fr met en avant les produits à commercialiser, de la location d'appartements, à la vente de logements ou de terrains à bâtir.

Nouveau Conseil d'Administration

Avec le renouvellement du Conseil Départemental de la Côte-d'Or, le nouveau Conseil d'Administration de l'Office a été installé en mai, avec l'élection du Président, la mise en place du Bureau, des deux commissions réglementaires (Attribution des Logements et Appel d'Offres), ainsi que deux commissions spécialisées.



Maison Universitaire de Santé (M.U.S)

Au coeur du quartier du Mail à Chenôve, après restructuration, rénovation, adaptation et création d'une extension, le rez-de-chaussée du bâtiment-logements, 10 rue de la Fontaine-du-Mail, la MUS, ouverte depuis le printemps 2015, accueille une centaine de patients par jour.



Visio-conférence avec Beaune

Huit mois après l'Agence de Montbard, l'Agence Sud Côte-d'Or de Beaune a été équipée d'un système de visio-conférence, pour favoriser et faciliter la participation des représentants des communes du Sud Côte-d'Or, notamment aux décisions de la Commission d'Attribution des Logements.

2015, en chiffres

- 12 875 logements* sur 128 communes
- 193 logements familiaux mis en service
- 7,7 M€ de gros travaux réalisés sur le patrimoine
- 40 M€ investis
- 1616 baux signés
- Taux d'occupation des logements : 96,10 %

* équivalents-logements



Deux maisons partagées

La première pierre de deux maisons partagées, petite structure de six logements pour l'accueil des personnes handicapées suite à une lésion cérébrale et de cinq studios pour les assistants de vie, a été posée à Saint-Apollinaire. Elle scelle un nouveau partenariat avec l'Association locale des Maisons Partagées de Côte-d'Or, affiliée à la Fédération Simon de Cyrène.



Plan de concertation locative

Elaboré en étroite collaboration entre Orvitis et les associations de locataires, le Plan de Concertation Locative pour la période 2015-2019, qui précise les modalités et contenus de la concertation, a été signé avec les représentants des quatre fédérations départementales de locataires (CNL, CSF, AFOC et CLCV) le 17 septembre 2015.

Premiers Bâtiments à Énergie Positive (BEPOS)

A Marsannay-la-Côte, ouverture de la résidence Gustave Eiffel : un ensemble de 3 bâtiments pour 70 appartements, les premiers logements collectifs BEPOS en Bourgogne.

Orvi'team 3
LE JOURNAL DES AGENTS ORVITIS - Septembre 2015 magazine



Gendarmerie

Ouverte en octobre, la caserne de gendarmerie de Genlis est la troisième réalisée par Orvitis. Elle compte 20 pavillons groupés, une unité de 4 chambres et les bâtiments administratifs et techniques.

Le guide des achats

Signé avec les Présidents de la Fédération départementale du Bâtiment, du Conseil régional de l'Ordre des Architectes, de la Fédération régionale des travaux publics et de la CAPEB, le guide des achats affiche les critères d'analyse des candidatures et de jugement des offres mis en place par Orvitis.

L'atelier

Au rez-de-chaussée du bâtiment 10 rue Lamartine à Chenôve, l'Atelier, espace à vocation pédagogique, a été conçu pour permettre aux locataires d'acquérir les gestes et techniques de base pour réaliser des petits travaux d'entretien ou d'embellissement de leur logement. Sous la maîtrise d'œuvre et le suivi général du chantier par le Service Moyens Généraux d'Orvitis, l'aménagement du local a été réalisé par des professionnels et par jeunes dans le cadre de chantiers d'insertion en lien avec la Ville et l'Acodège. Les premiers participants ont été formés en février 2016.



Construire...



Développement du parc locatif

Constructions neuves

- **Chenôve** : un bâtiment de 15 appartements, boulevard Bazin, qui participe à la reconstitution de l'offre, dans le cadre du programme de renouvellement urbain de la ville.
- **Dijon** : 3 pavillons jumelés rue Mineure.
- **Gevrey-Chambertin** : 35 appartements dans un ensemble immobilier de 3 bâtiments dans la nouvelle ZAC des Bergis.
- **Izeure** : 4 pavillons, rue des Tournesols -lotissement la Grande Corvée Pastey- dont 2 au titre de la Location-Accession (PSLA). Premiers logements d'Orvitis sur la commune.
- **Marsannay-la-Côte** : premiers bâtiments à énergie positive en Bourgogne avec 70 logements rue Eiffel.
- **Saulieu** : 3 pavillons, rue des Fourneaux.
- **Vignoles** : au lieu-dit Lormoriat, un ensemble de 4 maisons groupées pour un total de 8 logements semi-individuels. Premiers logements d'Orvitis sur la commune.

Acquisitions-améliorations

- **Arc-sur-Tille** : 2 appartements rénovés à l'étage du bâtiment de la Poste avec construction de 5 logements à la place de l'ancien préfabriqué qui servait de halte-garderie.
- **Meursault** : 5 logements créés dans deux bâtiments abritant une ancienne fabrique de moutarde, rue de Montmeix.
- **Pontailier-sur-Saône** : rénovation et aménagement de 2 appartements dans le bâtiment de la Poste.
- **Saulieu** : rachat d'un bâtiment de 20 appartements rue Jean Bertin.

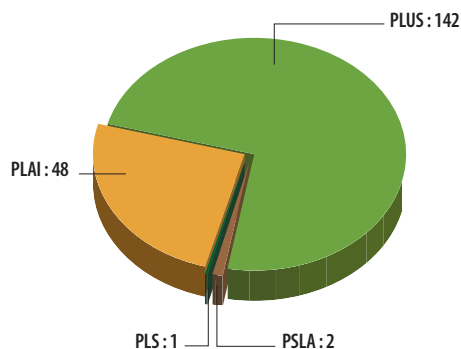
193 logements familiaux
livrés dans 12 communes
de Côte-d'Or

Acquisitions en VEFA

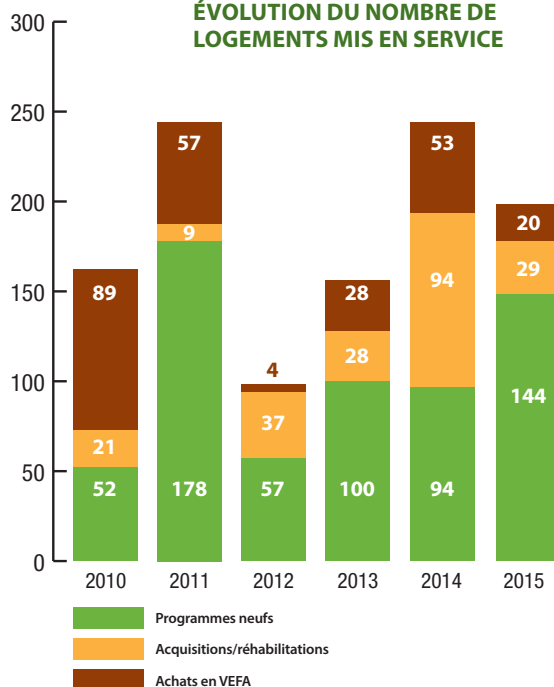
(Vente en l'Etat Futur d'Achèvement)

- **Ahuy** : 5 appartements dans un programme rue des Grands Clos.
- **Dijon** : un immeuble de 15 appartements rue de Larrey.

CATÉGORIE DE LOGEMENTS LIVRÉS EN 2015 - Financements



ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS MIS EN SERVICE





Programmes en cours

Constructions

- **Chenôve** : un bâtiment de 15 appartements rue Lamartine, au lieu et place d'un immeuble déconstruit partiellement dans le cadre de l'Anru, en reconstitution de l'offre.
- **Epoisses** : un ensemble résidentiel de 8 pavillons groupés, de plain-pied et adaptés aux personnes à mobilité réduite.
- **Marsannay-la-Côte** : 18 pavillons groupés, impasse Tisserand, réservés aux seniors.
- **Perrigny-lès-Dijon** : 19 logements rue Marvillet.

Acquisitions en VEFA

- **Ahuy** : 5 logements sur le second programme immobilier rue des Grand Clos.
- **Dijon** : 37 appartements dans l'ensemble immobilier Canal Rivage, quai Charcot et un bâtiment de 50 logements, passage Jean-Jaurès.
- **Saint Apollinaire** : un bâtiment de 24 appartements dans l'ensemble immobilier Les Domaniales Sully.
- **Saint-Apollinaire** : 24 logements au 1^{er} et 2^{ème} étage de deux bâtiments du programme Carré de Varèse, 650 cours de Gray. Au rez-de-chaussée de chaque bâtiment, une maison partagée de 6 logements destinés à l'accueil de personnes handicapées, gérée par la Fédération Simon de Cyrène.



Établissements et locaux spécifiques

- **Chenôve** : création de la Maison Universitaire de Santé et Soins Primaires (MUSSP) par réaménagement et extension du rez-de-chaussée du bâtiment 10 rue de la Fontaine-du-Mail et d'une cellule d'activité dans l'immeuble neuf, 15, boulevard Bazin.
- **Genlis** : nouvelle gendarmerie, avec un bâtiment administratif, des locaux techniques, 20 pavillons groupés et un bâtiment de 4 chambres.
- **Gevrey-Chambertin** : dans la nouvelle Zac des Bergis, allée de Cluny, une résidence accueil Acodège de 15 logements pour seniors et personnes handicapées.
- **Nuits-Saint-Georges** : un logement et un local aménagé dans un pavillon du Vill'âge bleu®, route d'Agencourt.



Programmes démarrés

- **Chenôve**. Au lieu et place du bâtiment 16 à 22 rue Lamartine, 15 logements en Résidence Accueil gérée par l'Acodège, ainsi que 450 m² de bureaux pour l'Acodège.
- **Perrigny-lès-Dijon**. Dans un secteur en pleine évolution, rue Marvillet, une résidence accueil Acodège de 19 logements.
- **Saint-Apollinaire**. Programme Atout' Âge de 51 logements familiaux avec des appartements pour personnes âgées ou handicapées, ainsi qu'une brasserie pédagogique.

200 remises de clefs
attendues en 2016



Transformations

- **Nuits-Saint-Georges.** Reconfiguration des accès à l'immeuble de 18 logements, 4 rue Jean Moulin, suite à la déconstruction de l'ancien foyer-logements.
- **Arnay-le-Duc.** Poursuite des études techniques sur la transformation et la restructuration d'un petit immeuble de 20 appartements en une résidence intergénérationnelle. Un ascenseur, installé en extérieur, desservira 10 logements adaptés pour les seniors, 2 appartements équipés et adaptés pour personnes à mobilité réduite, 4 logements pour toutes les familles ainsi qu'une salle de convivialité. Les travaux seront réalisés en 2016.



Déconstructions

- **Nuits-Saint-Georges.** Construit en 1975, le foyer-logements, rue Jean Moulin, n'était pas adapté à la prise en charge de la grande dépendance. Un nouvel établissement de 80 chambres, dont 12 à destination des personnes âgées atteintes de la maladie Alzheimer ou apparentée, a été reconstruit route d'Agencourt en 2013. Après les études, la déconstruction du bâtiment de 64 chambres a été réalisée au 3^{ème} trimestre de l'année 2015.
- **Asnières-lès-Dijon.** Pour créer un accès supplémentaire au lotissement *Le Domaine de la Source*, la première cage du bâtiment A de la résidence Les Balcons des Crais a été déconstruite.

Requalification urbaine

Dans le cadre du nouveau plan de renouvellement urbain, les études ont été menées sur deux quartiers de deux communes de l'agglomération dijonnaise.

- **Chenôve** : deuxième phase de requalification du quartier du Mail, avec notamment la déconstruction du bâtiment de 80 appartements situé au 10 rue Renan et la reconfiguration avec réhabilitation de l'immeuble 14 à 30 rue Renan.
- **Longvic** : première esquisse de requalification du quartier Guynemer.

Fin de gestion d'établissements

- **Saulieu** : vente du foyer-logements (62 chambres) pour personnes âgées Le Beau Meunier, 16 rue de Libard.
- **Pouilly-en-Auxois** : vente du foyer-logements (60 chambres) pour personnes âgées Les Myosotis, rue de la Messe.
- **Dijon** : fin du bail emphytéotique du pavillon Beaune, une résidence universitaire de 341 chambres.

Ventes de logements

14 logements vendus en 2015

- A la demande des locataires occupants, 5 pavillons ont été vendus à Echenon, Molesme, Minot et Sombornon.
- Dans le cadre du plan de ventes d'Orvitis, 8 ventes de logements ont été réalisées en 2015, dont 3 au bénéfice de locataires Orvitis non-occupants : un pavillon à Bèze, Quetigny et Recey-sur-Ource. A Châtillon-sur-Seine et Pouilly-en-Auxois, 2 et 3 appartements ont été respectivement vendus.
- A Neuilly-lès-Dijon, dans le cadre des produits en location accession (PSLA), ouverts en 2014, une famille de locataires occupants a signé l'acte d'acquisition.

Aménager...

ZAC et lotissement

- **Asnières-lès-Dijon** : *Le Domaine de la Source*, 60 parcelles aménagées sur un terrain de 5,9 ha, dont 58 lots libres de constructeur et deux lots construits par Orvitis.
- **Fleurey-sur-Ouche** : études pour la réalisation du lotissement *Derrière la Velle*, 14 lots.
- **Izeure** : voirie définitive de la 2^{ème} tranche de 24 lots du lotissement *La Grande Corvée Pastey*.
- **Montagny-lès-Beaune** : lotissement *Le clos des Ruches*, 17 lots sur un terrain de 1,25 ha. Le permis d'aménager a été accordé en mars 2015. Les travaux de viabilisation ont démarré en décembre.
- **Saint Julien** : dépôt du permis d'aménager pour le lotissement *Le Joncheroy* qui offrira 14 lots.
- **Varois-et-Chaignot** : engagement de la première tranche de travaux de 24 lots pour la ZAC *des Rives du Sauvigny*, qui accueillera, à terme environ 200 logements, une résidence pour personnes âgées et des équipements collectifs.



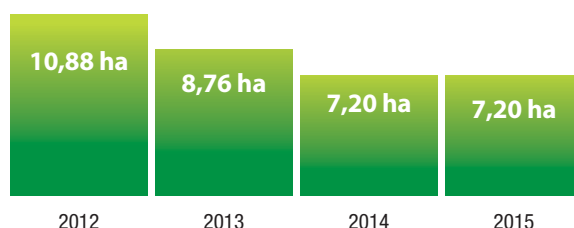
Maîtrise foncière pour des opérations d'aménagement

En 2015, 2 ha ont été achetés pour la Zac Les Rives du Sauvigny à Varois-et-Chaignot.

Réserves foncières

Terrains

TERRAINS DISPONIBLES POUR RÉALISATION DE CONSTRUCTIONS GÉRÉES PAR ORVITIS



Accession à la propriété

Terrains à bâtir

- **Izeure** - *La Grande Corvée Pastey* : 5 terrains vendus. 9 lots encore disponibles.
- **Corgoloin** - *Au Saussy* : 5 lots vendus, 2 compromis signés et 2 réservations en 2015. 24 terrains encore disponibles.
- **Montagny-lès-Beaune** - *Le Clos des Ruches*. Lancement de la commercialisation de 14 lots : 3 promesses de ventes signées.
- **Longecourt-lès-Culètre** : *La Mazière*. Lancement de la commercialisation de 6 lots dans ce futur éco-hameau.
- **Asnières-lès-Dijon** - *Le Domaine de la Source*. 9 lots ont été vendus et 2 promesses de ventes signées sur la quote-part de 18 lots d'Orvitis.



Logements en location Accession (PSLA)

- **Izeure** : 2 pavillons individuels mis en service en décembre 2015.
- **Semur-en-Auxois** : commercialisation de 4 pavillons - 2 contrats de réservation signés.
- **Dijon**, rue Louis Braille : dans la future résidence Zen, commercialisation de 3 appartements de type 3, achetés en VEFA.

Rénover Entretenir



Réhabilitation - rénovation

Amélioration de la performance énergétique

Des travaux d'éco-rénovation ont été réalisés par des interventions d'isolation, de remplacement de menuiseries extérieures, de VMC et d'équipements de chauffage sur plus de 700 logements pour 6,280 M€.

- **Dijon-Fontaine-d'Ouche**, îlot Alsace : 308 logements répartis sur 7 bâtiments. Deuxième année de travaux. Amélioration de la performance thermique de D à B. Coût des travaux : 18 300 € par logement.
- **Dijon** : 18 rue Ernest Lory (12 logements). Coût des travaux : 25 000 € par logement.
- **Dijon** : 4 rue Maurice Chaume (27 logements). Coût des travaux : 24 700 € par logement.
- **Dijon** : 42 rue Devosge (10 logements). Coût des travaux : 32 000 € par logement.
- **Fontaine-lès-Dijon** : 4-15 rue Chanoine Romain (12 logements sur deux bâtiments). Coût des travaux : 39 100 € par logement.

Adaptation du patrimoine

- **Bâtiments et logements.** Mise en accessibilité, transformation de logements, aménagement de locaux professionnels... des interventions ont été menées dans 154 logements, pour adapter le patrimoine à l'évolution de la société et aux besoins de ses locataires pour proposer un parcours résidentiel. Montant des travaux réalisés : 360 000 euros.
- **Salles de bains.** Dans 80 logements, des douches ont été installées en remplacement de la baignoire, pour faciliter le quotidien des résidents à mobilité réduite. 75 % des travaux ont été réalisés à la demande des locataires et 25 % après la libération d'un logement. Un marché a été conclu pour traiter spécifiquement ces adaptations.

Amélioration de sécurité

362 logements concernés par divers travaux de sécurisation des halls, caves et installations électriques pour 320 000 €.

Renouvellement des équipements

Pour maintenir l'attractivité du patrimoine existant et le confort des logements, 280 000 € de travaux (contrôle d'accès, installations de réception audiovisuelle, assainissement, toits terrasses...) ont concerné 93 logements.

Quatre études approfondies

Pour préparer la programmation de ses interventions sur le patrimoine existant ou pour répondre à des exigences réglementaires, quatre études ont été réalisées en 2015 :

- **Plan Stratégique de Patrimoine.** Actualisation du précédent plan adopté en 2013, avec prise en compte de 4 axes d'évaluation du parc : attractivité (qualité du service rendu, accessibilité et performance énergétique), marché immobilier, technique et économique. Au final pour aboutir aux orientations et scénarios d'évolution du parc de logements familiaux.
- **Fibre optique.** Etudes et travaux sur le fibrage de bâtiments sur Dijon, Chenôve et Beaune, en coopération avec Orange : 423 logements à l'étude et 124 logements raccordés.
- **Etudes de sécurité.** Cartographie de l'amiante dans les 150 chaufferies.
- **Agenda d'accessibilité** programmée (Ad'AP) sur les établissements d'hébergement et les locaux spécifiques : 67 établissements recevant du public (E.R.P.) recensés avec 5,7 millions de travaux à engager sur 9 ans.

1314 logements
améliorés

7 M€ de travaux

Entretien courant

En 2015, 37 marchés ont été lancés pour des travaux ou interventions :

- dans les parties privatives : fourniture et pose de sols, réfection de logements, entretien des chaudières, désinsectisation...
- dans les parties communes : maintenance des ascenseurs, entretien des extincteurs, ménage...

Un marché dit « multiservices » pour des prestations de robinetterie, d'entretien des chaudières individuelles et des VMC a été mis en œuvre pour les logements du ressort des Agences du Dijonnais, Est Côte-d'Or et Sud Côte-d'Or. Avec la réduction des coûts, il permet également de réduire le dérangement des locataires en réalisant des prestations d'entretien des équipements, lors d'interventions curatives.

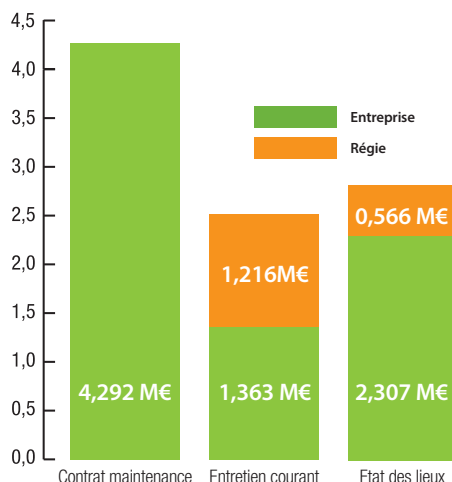


Pour les 1564 états des lieux réalisés, le coût moyen des travaux de remise en état d'un logement après le départ du locataire s'est élevé à 1634 euros. En 2015, 1009 familles de locataires en départ ont bénéficié d'une visite conseil préalable, avec estimation des indemnités locatives éventuellement facturées à l'état des lieux de sortie.

Le taux d'indemnités réellement facturées est passé de 13,30 % à 14,90 %.

Interventions multiples

- **39 halls d'entrée** ont été rénovés et embellis, et **31 massifs d'espaces verts** ont été créés ou requalifiés pour renforcer l'attractivité du patrimoine et valoriser le cadre de vie des résidents
- **1274 détecteurs de fumées** (D.A.A.F.) ont été posés dans les derniers logements non encore équipés, avant le 8 mars.



Qualité de services

- **Les 19642 réclamations techniques** traitées en 2015 ont généré 6948 ordres de service auprès des prestataires sous contrat. Pour 13725 réclamations, un diagnostic a dû être réalisé à domicile par les agents de proximité.
- **Espace locataire : nouveau service.** Les locataires qui ont ouvert leur compte sous orvitis.fr peuvent suivre le traitement de leurs réclamations, depuis avril 2015.
- **Dans le cadre de la charte qualité d'Orvitis**, 1363 questionnaires ont été adressés aux locataires entrants, dont 152 dans du patrimoine neuf, pour mesurer la qualité perçue sur le logement et les services proposés.
- **8 accords collectifs** portant sur des prestations de ménage dans les parties communes, ont été approuvés par les locataires (130 locataires consultés, 119 avis favorables).
- **8 réunions d'accueil** préalable à la remise des clefs pour les programmes neufs, ont permis aux futurs occupants de connaître leur équipe de proximité et de les prévenir des aléas possibles après la livraison d'un bâtiment neuf.



Gestion locative

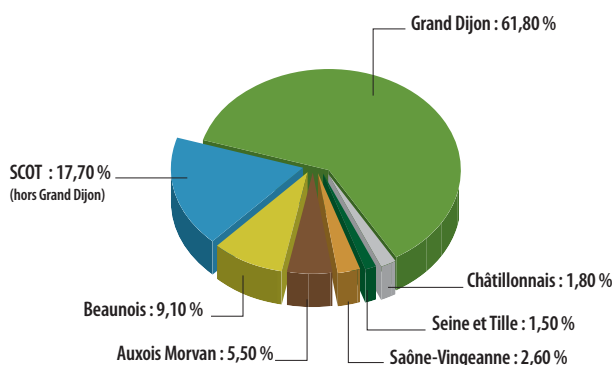


LOCALISATION DES DEMANDES

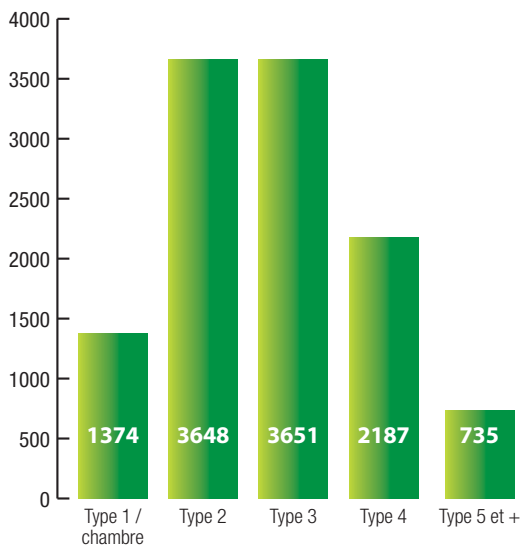
La demande de logement *

- Demandes actives au 31 décembre 2015 : **11595**
dont résidant déjà dans le parc social : **40,7 %**
- Demandes enregistrées en 2015 : **10511**
dont saisies en ligne : **4262**
dont saisies par Orvitis : **2605**

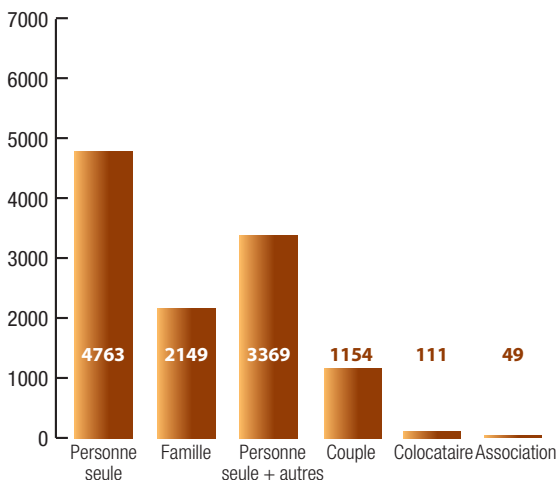
* Données issues du fichier partagé de la demande de logement en Côte-d'Or



TYPLOGIE DE LOGEMENTS SOUHAITÉS



COMPOSITION FAMILIALE DES DEMANDEURS

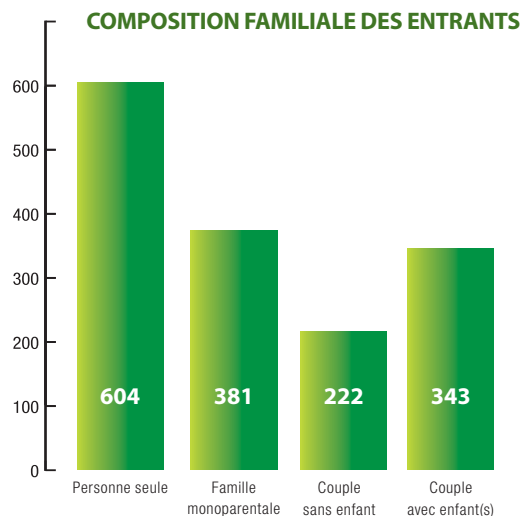


L'activité commerciale

Présences sur des salons dédiés, participations actives à des manifestations locales, développements d'outils spécifiques... de multiples actions ont été conduites pour promouvoir les biens à la location et capter de nouveaux clients, en vue de résorber la vacance. En 2015, des sacs à pain papier ont accompagné la vente de 30000 baguettes dans 26 boulangeries de Haute Côte-d'Or, des sets de tables pour 25000 couverts dans un restaurant de Beaune.

Les départs

Nombre de départs enregistrés : 1564,
soit un taux de rotation de 13,4 %,
non compris les mutations internes de 11,1 %

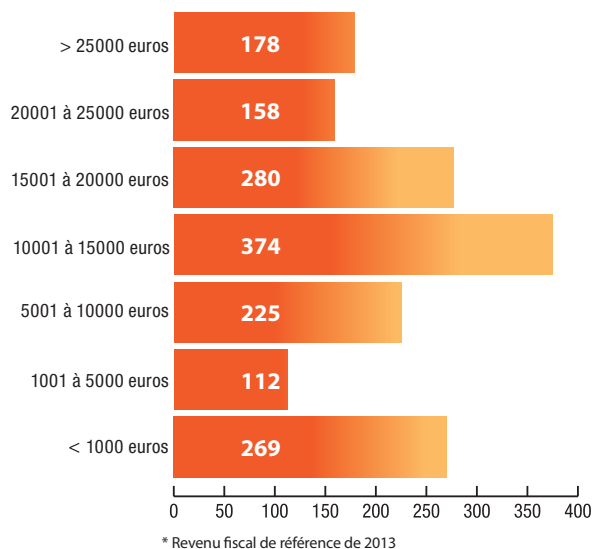


Les attributions - les entrées

• Dossiers examinés par la Commission d'Attribution des logements : 2803

- Propositions de logements : **1967**
- Taux de refus : **18,5 %**
- Propositions satisfaites : **1553**
- Baux signés : **1616**
dont mutations internes : 267, soit un taux de 17,1 %
- Relogement des Publics prioritaires : **272**
dont relogement de Publics reconnus « DALO » : **67**
- Bénéficiaires d'un accompagnement « FSL »
 - au titre du maintien dans le logement : **38**
 - au titre de l'accès au logement : **24**

REVENU MOYEN DES ENTRANTS*



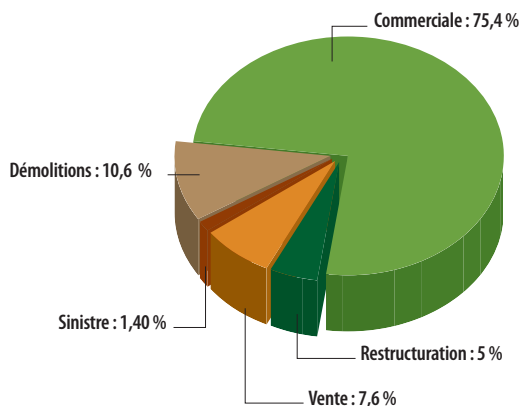
La vacance de logement

En 2015, le coût de la vacance des logements représente 4,39 % du montant total des loyers.

NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS AU 30/12/2015

< à 1 mois	90
de 1 à 3 mois	92
de 3 à 6 mois	75
> à 6 mois	159

NATURE DE LA VACANCE



Les loyers

Les aides à la location

- **APL** : 5579 bénéficiaires soit 50,6 % des locataires.
14 391 000 € perçus soit 34,4 % du montant des loyers conventionnés
- **AL** : 34 bénéficiaires pour un montant de 113 908 € perçus

Le surloyer

- **3232** locataires enquêtés
- **91 familles** assujetties pour un montant total perçu de 74 724 € en 2015. Par rapport à 2014, une augmentation de 40 % pour le nombre de familles assujetties et de 228 % pour le montant perçu, dû en majeure partie à une évolution de zonage de Beaune.

Les impayés de loyers

- **16566 courriers de relance** adressés pour le retard dans le paiement d'une échéance et/ou du solde de tout compte.
- **24 campagnes** de relance téléphonique, en moyenne 500 fiches locataires par mois
- **2606 délais de paiement** amiable accordés, pour une régularisation progressive et adaptée au budget des locataires.
- **Aide aux impayés de loyers** :
 - **Conseil Départemental - FSL-maintien** : 142 familles ont été soutenues pour un montant total de 78 069 €, soit une hausse de 20 % par rapport à 2014
 - **LOGILIA-Droit de Cité** : 34 553 € d'aides attribuées pour 63 familles
 - **Mise en jeu des garanties de loyers** : 125 456 € pour 121 dossiers ont été perçus de la part des organismes cautionnaires

Le recouvrement des loyers

Montant restant à recouvrer au 31 décembre 2015 : **2,388 millions d'euros.**

Recouvrement des échéances 2014 : 97,9 %

Recouvrement des échéances 2013 : 98,5 %

Le contentieux locatif

Au cours de ses différentes réunions, la **Commission d'Orientation des Situations Difficiles** a étudié

164 dossiers. 30 % des familles se sont présentées devant la Commission, sur convocation. Dans 70 % des cas, la dette a évolué à la baisse après le passage en commission.

- **61 locataires** ont reçu un commandement de payer
- **103 débiteurs** ont obtenu un sursis en contrepartie du strict respect de leurs engagements

Et 86 dossiers présentés lors de réunions de la CCAPEX.

Le recours aux Tribunaux a conduit à :

- **153** assignations en justice visant à la résiliation du bail, l'expulsion et la condamnation en paiement
- **387** audiences en justice, avec une moyenne de 32 dossiers par mois
- **108** commandements de quitter les lieux
- **43** concours de la force publique accordés : 3 expulsions suspendues et 40 expulsions réalisées.
- **84 567 €** d'indemnités versées par l'Etat pour refus du concours de la force publique visant 65 occupants sans droit ni titre.

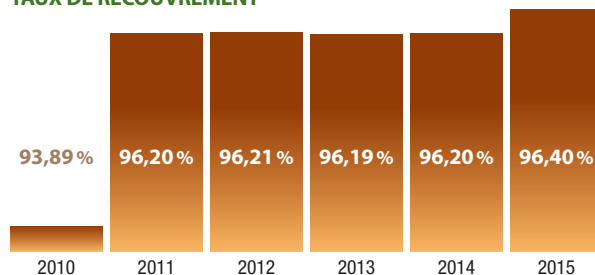
Actions auprès des locataires partis

- **208** dossiers transmis à un Cabinet prestataire du recouvrement.
- **189** dossiers mis en recouvrement par Orvitis, via la procédure « self-recouvrement ».
- **82** requêtes en saisie de rémunérations déposées. 61 autorisées par le Tribunal et 10 dossiers ont fait l'objet d'un procès verbal de conciliation.
- **70** requêtes en injonction de payer et 36 déclarations au greffe ou assignations en paiement déposées.
- **93** demandes visant la prise d'un titre exécutoire sous forme de requêtes en injonction de payer, ou de déclarations au greffe ont été effectuées.
- **7** saisies attributions sur compte bancaire ont été sollicitées.

Actions liées au surendettement

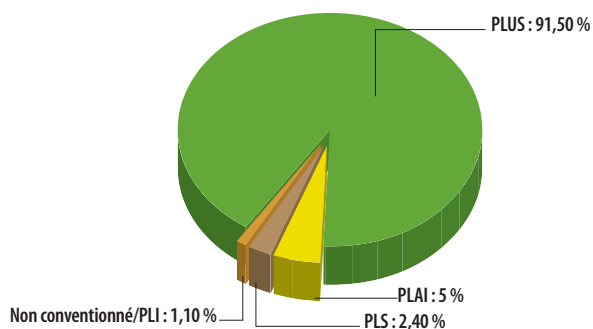
- **252** dossiers ont été déclarés recevables, dont 110 orientés vers une Procédure de Rétablissement Personnel (PRP) et 142 vers un réaménagement des dettes.
- **147** décisions de justice (PRP) ont conduit à 534 000 euros de créances effacées.

TAUX DE RECouvreMENT

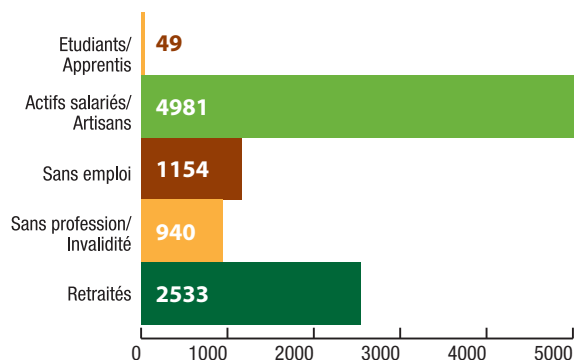


La photographie sociale

LE PARC DE LOGEMENTS PAR TYPE DE FINANCEMENT

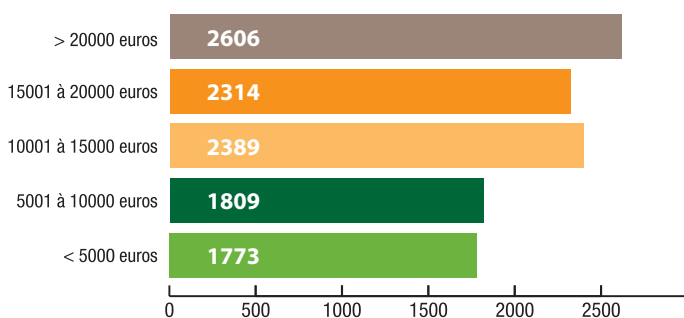


ACTIVITÉS* DES LOCATAIRES



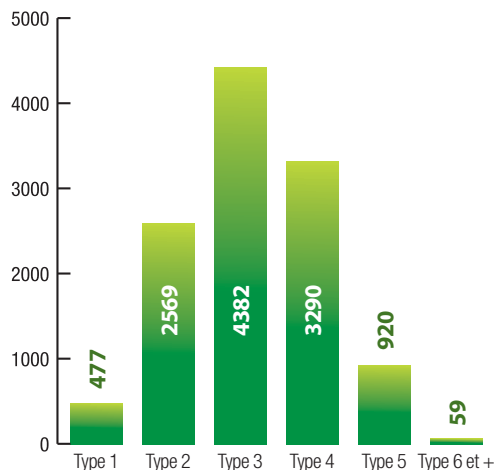
* Données issues de l'enquête d'occupation sociale, critère renseigné

REVENUS ANNUELS* DES LOCATAIRES

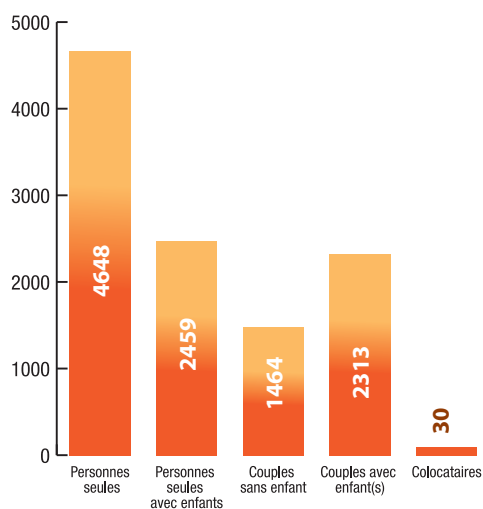


* Revenu fiscal de référence

TYPLOGIE DU PARC DE LOGEMENTS

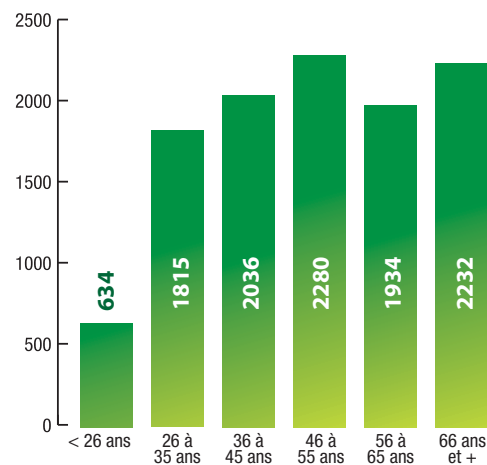


COMPOSITION DES FAMILLES



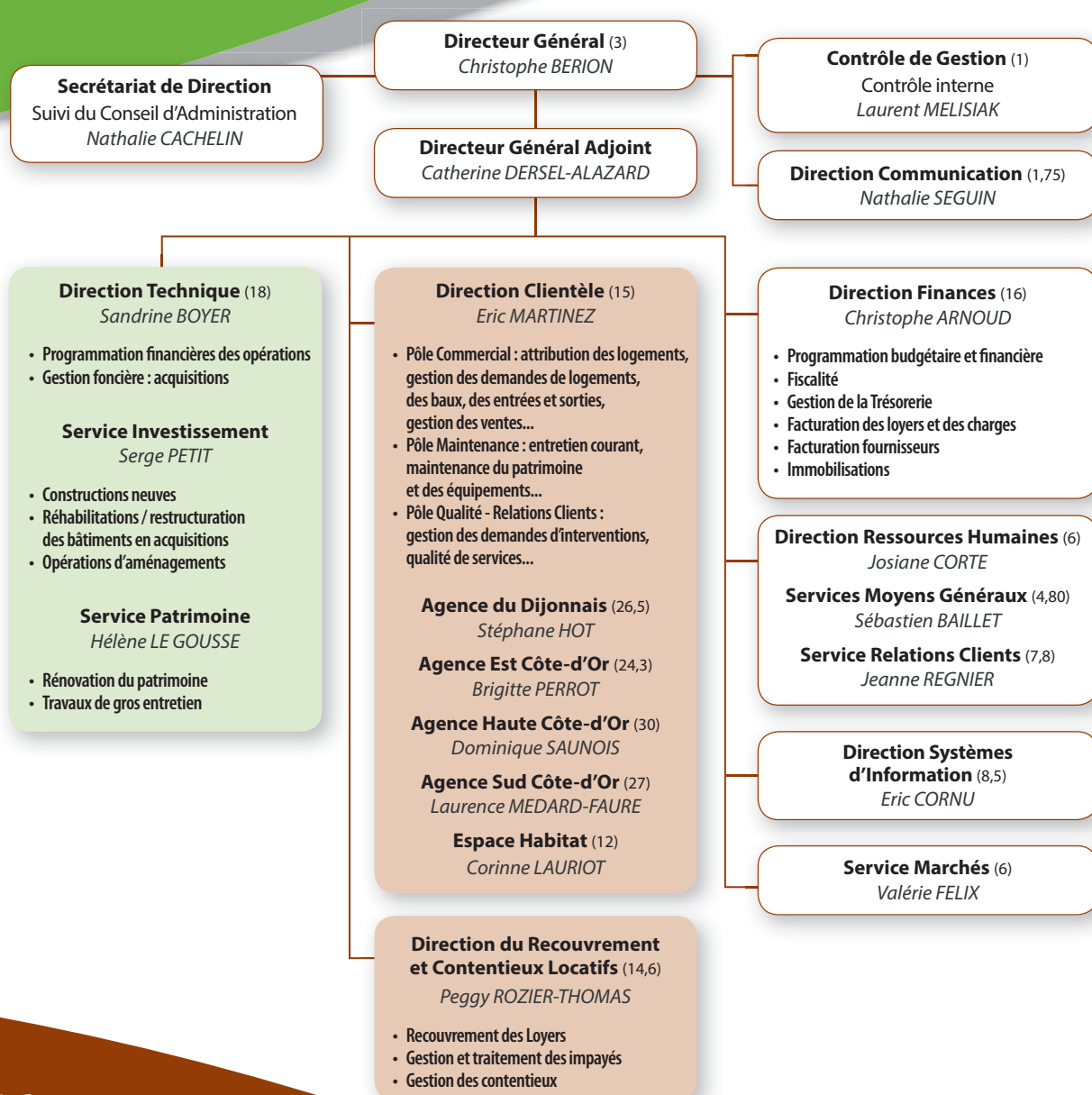
23 808 résidents, 8 935 enfants

AGE DU TITULAIRE DU BAIL



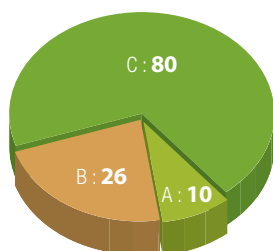


Ressources humaines

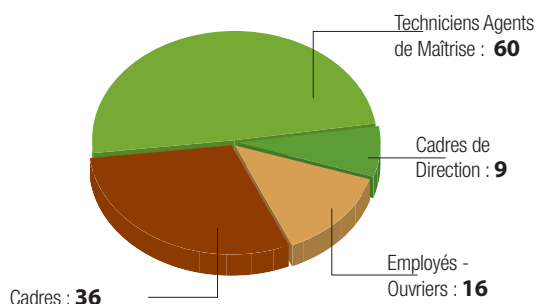


Effectifs par statut

**Fonction publique
territoriale : 116**



Statut OPH : 121



Situation Emploi

• Recrutement en CDI	11
• Départs (<i>mobilité externe, disponibilité, démission, retraite</i>)	18
dont départs en retraite	4
soit taux de rotation	6,09 %
• Contrats à Durée Déterminée (<i>40 % pour remplacement maladie, maternité, 21 % emplois d'été, 36% contrat avenir ou professionnalisation, 3% accroissement temporaire d'activité...</i>)	33
dont prolongation 2013 - 2014	11
• Contrats emploi avenir depuis 2013	9
• Contrat de professionnalisation conclu en 2015	3
• Agents à temps partiel	22
dont 86% de femmes	

Masse salariale

• Masse salariale totale	7 124 086 €
• dont Prime de performance	594 084 €
• Intéressement	249 483 €
• Formation	210 968 €
soit part masse salariale	2,96 %
• Complémentaire santé (<i>participation employeur</i>) :	119 713 €
• Contribution prévoyance (<i>participation à hauteur de 100 %</i>) :	39 363 €
• Chèques déjeuner	89 249 €
• CESU et actions sociales	13 480 €

Evolution de la gestion de proximité

Engagé en 2015, avec l'accompagnement du Cabinet AATIKO, l'audit sur les services de proximité en Agences, a porté dans un premier temps sur le diagnostic des fonctionnements actuels. Avec pour objectifs principaux, la simplification, la responsabilisation et la professionnalisation, la nouvelle organisation sera axée notamment sur le renfort de la proximité et les centralisations du process travaux d'entretien courant, du pilotage sur l'agglomération dijonnaise et des activités connexes dans un département dédié. La nouvelle organisation sera déployée en 2016.

Entretien professionnel systématisé

Dans le respect de la loi n° 2014-288 relative à la formation professionnelle, à l'emploi et à la démocratie sociale, l'évaluation est dissociée de l'entretien professionnel.

Consacré aux perspectives d'évolution professionnelle, à la formation, à l'évolution salariale/professionnelle... l'entretien professionnel a été systématiquement proposé au salarié reprenant son activité après une période d'absence. Dans un souci d'équité, il a été intégré au support d'évaluation.



Les services fonctionnels

Les systèmes d'information

Le parc informatique

• Station Travail	40
• PC Portable	20
• Clients Légers	150
• Imprimantes Multifonctions (Copieur Uniflow)	30
• Mallette Etat des lieux : tablette et imprimante	46

Les actions

- Installation d'Office 2013.
- Nouveaux services dans l'Espace Locataire : réclamations, quittance de loyer et avis de paiement dématérialisés.
- Modes de paiement : normalisation Européenne SEPA et remplacement MANDATCASH et CASHCOMPTE par EFICASH.
- Mise en place de la gestion des contrats et des sinistres sous ARAVIS.
- Dématérialisation des notes de frais des agents sous le logiciel KELIO.
- Dématérialisation des commandes d'entretien et des demandes APL sous logiciel IDEAL.
- Migration des infrastructures virtuelles vers Xenapp 7.6.
- Nouveau site internet, avec publication automatique des annonces immobilières.
- Dématérialisation des courriers entrants et sortants, via logiciel C-LOGIK.
- Equipement de l'Agence Sud Côte-d'Or en système visio-conférence.
- Travaux préparatoires à la mise en place des EDI EDF et à la dématérialisation des situations de travaux sous ARAVIS.

Les moyens de fonctionnement

Les bâtiments administratifs

Répartis sur l'ensemble du territoire, Orvitis dispose de bâtiments (ou partie d'immeubles) à usage administratif ou technique dont :

- le Siège Social, boulevard Voltaire à Dijon
- des espaces d'accueil du public et des locataires Agences de Beaune, Chenôve, Chevigny-Saint-Sauveur et Montbard ainsi qu'Espace Habitat à Dijon
- des ateliers à Perrigny-lès-Dijon.

Entretien des équipements des bâtiments :

alarme, vérifications électriques, désenfumage, extincteurs, climatisation : 40 064 €

Nettoyage : 110 190 €

Travaux d'amélioration, de modernisation :

- Mises aux normes d'accessibilité : 4 750 €
- Aménagement de l'Atelier, 10 rue Lamartine à Chenôve : 38 200 €

Le parc véhicules

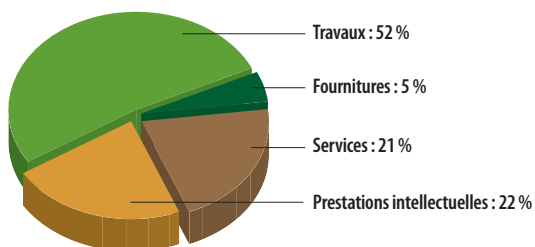
- 92 véhicules, dont 70 % d'utilitaires
- 1 083 123 kms parcourus
- 72 493 euros pour l'entretien
- 96 585 euros pour le carburant
- Acquisitions de 2 vélos électriques : 3 400 €

Des moyens généraux

- Affranchissement - frais d'envoi : 225 763 €
- Vêtements de travail, chaussures, équipements de protection individuelle : 26 470 €
- Sécurité des personnes, pharmacie, défibrillateurs : 2 128 €

Les marchés

- **89 délibérations** ont été proposées au Conseil d'Administration pour autoriser le lancement d'opérations, l'attribution de marchés ou la passation d'avenants
- **172 marchés notifiés** après lancement de 104 procédures



Opérations clefs

- **Accords cadre** pour l'achat d'électricité et l'acquisition de véhicules.
- **Remise en concurrence** de l'ensemble des polices d'assurances.
- **Contrat multi services** entretien chaudière/VMC/robinetterie, dans les logements.
- **Choix de prestataires pour la réalisation des diagnostics amiante** (parties communes et privées, locaux d'activités et bâtiments administratifs) et des diagnostics avant travaux.

Insertion sociale

En application des dispositions réglementaires, Orvitis intègre dans certains marchés de travaux une clause d'insertion par l'activité économique, pour l'accès ou le retour à l'emploi de personnes en difficultés (dont près de la moitié issues des quartiers dits prioritaires). Action menée en partenariat avec La Maison de l'Emploi et de la Formation du bassin Dijonnais, 10 471 heures de travail ont été réalisées sur les chantiers de construction et de rénovation, en 2015.

Le guide des achats

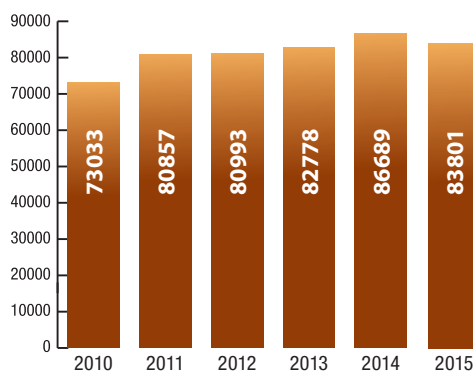
En partenariat avec la Fédération Française du Bâtiment de Côte-d'Or, l'Ordre des Architectes, la Fédération Régionale des Travaux Publics de Bourgogne, puis la CAPEB, le guide méthodologique des achats, élaboré en 2010, a été actualisé pour prendre en compte les évolutions de la réglementation. Il précise les modalités d'appréciation de la capacité professionnelle, technique et financière des candidats. Pour retenir l'offre la plus performante, la valeur technique représente 40 % de la note et le prix 60 %, avec un mode de détection des offres anormalement basses. Le mémoire technique est consolidé, comme document contractuel.

Services relations clients

Accueil

- **Téléphonique : 93 756 appels reçus** (101 082 en 2014)
- **Physique au Siège Social : 9685 visiteurs**, soit 23 % de plus qu'en 2014. Plus de la moitié sont des locataires (paiement de loyer, recouvrement et contentieux, gestion du compte client, réclamations...) et 32% des entreprises.
- **Via internet et l'Espace client :** 1 156 réclamations traitées

83801 appels traités



Qualification des appels

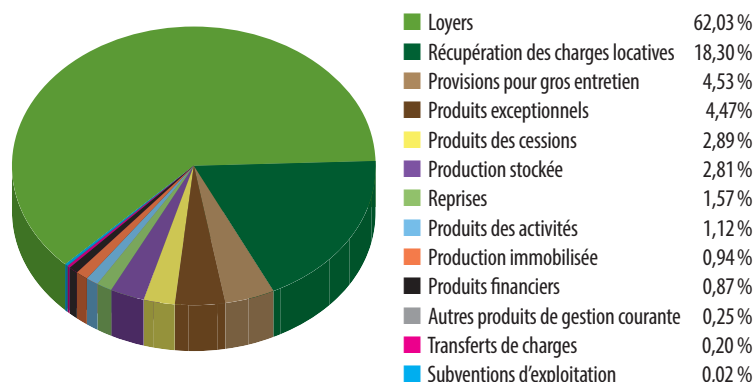
Technique	29287
Gestion Locative/ demande de logement	27331
Recouvrement et contentieux	11066
Loyers et charges	1197
Gestion administrative	5127
Collectivités et Entreprises	5029
Relations internes	842
Ventes	279
Divers et non qualifiés	3643

Traitement des réclamations techniques

Ordre de services	3137
Réponse immédiate	12158
Diagnostic	12761

Éléments financiers

Produits : **80,607 M€**



2015 : Baisse des produits de 1,53 M€.

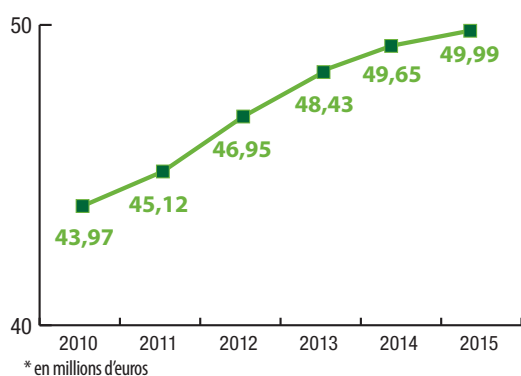
Cette évolution est due en partie à :

- des recettes de loyers quasi identiques : la politique d'accroissement constante du parc de logements ne compense pas les faibles augmentations appliquées aux loyers depuis quelques années et l'augmentation de la vacance de logements ;
- une diminution très sensible des produits d'activités.

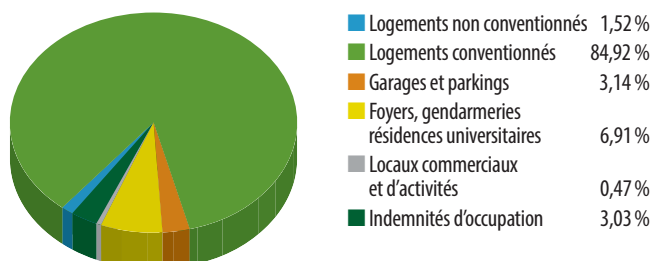
Les produits financiers et les produits exceptionnels, y compris les dégrèvements de taxe foncière, restent stables.

L'augmentation la plus significative porte sur les produits de cessions et passe de 1,2 million en 2014 à 2,4 millions en 2015.

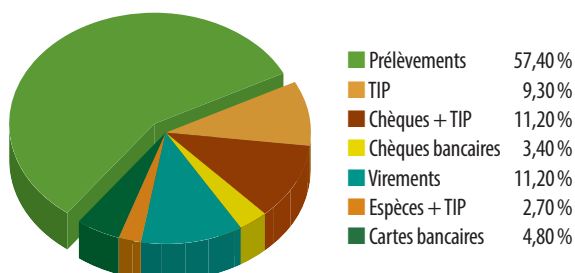
ÉVOLUTION DES RECETTES DE LOYERS



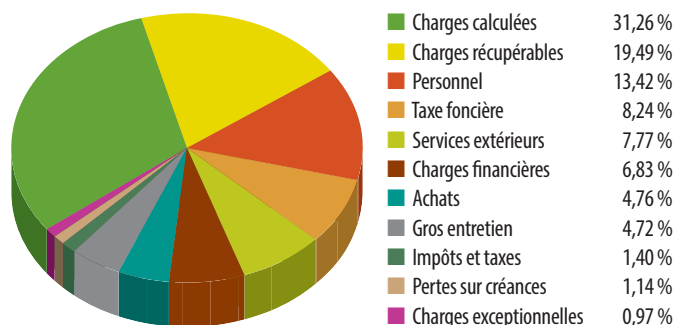
LOYERS FACTURÉS PAR NATURE



MODES DE PAIEMENT DES LOYERS



Charges : 75,637 M€



Les charges diminuent dans les mêmes proportions que les produits.

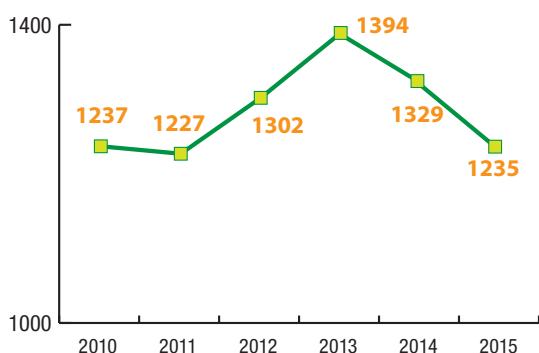
La baisse des charges est liée en particulier à :

- un volume plus faible de dépenses réalisées sur les opérations immobilières en stocks,
- une diminution importante des charges financières.

Des postes sont en augmentation, notamment les charges de personnel (+3 %) et les créances en pertes (+ 477 200 €).

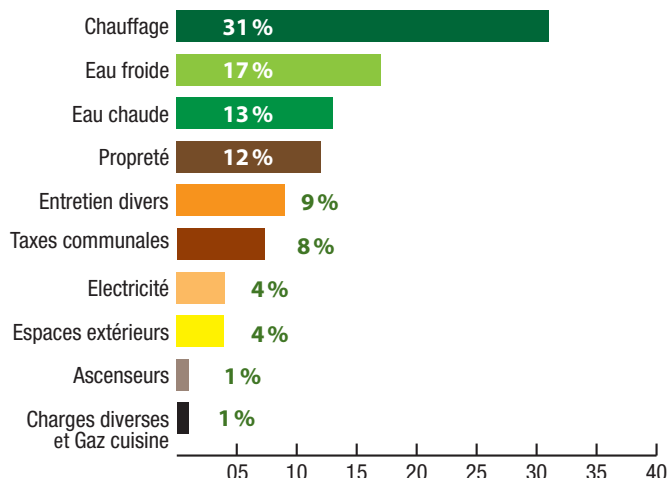
Les charges locatives

ÉVOLUTION DU COÛT ANNUEL MOYEN DES CHARGES PAR LOGEMENT

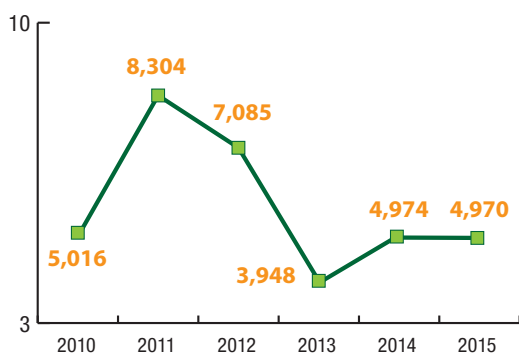


Des travaux de rénovation thermique du patrimoine existant et la livraison d'un parc neuf performant, ainsi que la baisse du coût des énergies concourent à la maîtrise des charges. A noter aussi la baisse des taxes communales.

POUR 100 € DE CHARGES



Résultat : 4,970 M€

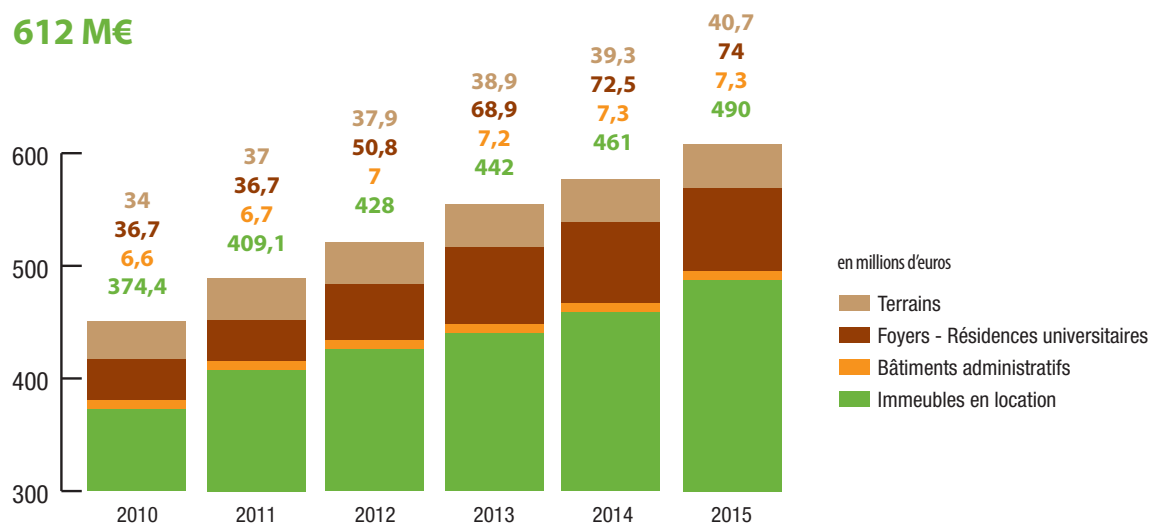


Ratio d'autofinancement net HLM

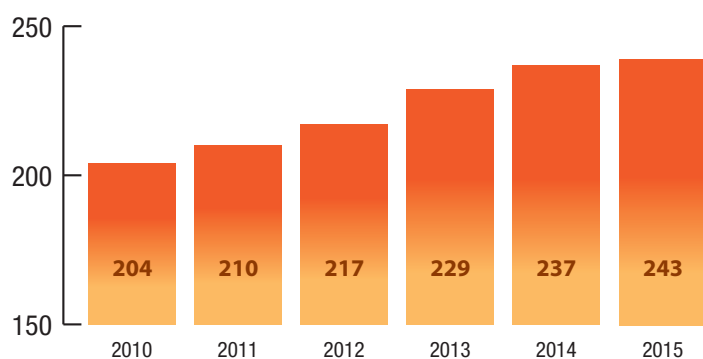
Cf: Article R423-9 du CCH

En euros		2013	2014	2015
a	Autofinancement net HLM	10 824 497	9 805 937	8 251 167
b	Total des produits financiers	704 230	790 300	703 765
c	Total des produits d'activité	67 651 772	68 049 979	65 640 075
d	Charges récupérées	15 599 704	14 892 458	14 739 996
e=b+c+d	Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM	52 756 298	53 947 821	51 603 844
a/e	Ratio d'autofinancement net HLM (en %)	20,52 %	18,18 %	15,99 %

La valeur brute des immeubles 612 M€



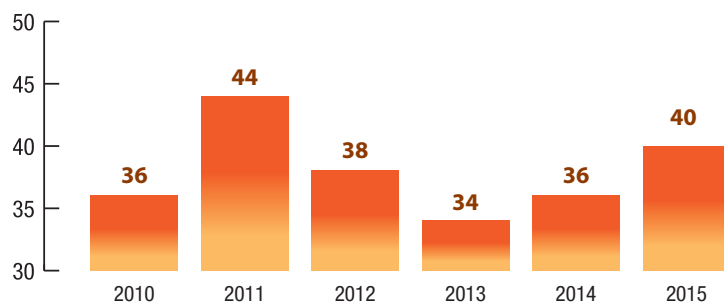
La dette (en millions d'euros)



La dette s'accroît de 2,5 % de 2014 à 2015, avec :

- la réalisation de 15,3 millions d'euros de prêt, pour des opérations de constructions en particulier à Dijon (rue Jean-Jaurès et quartier Heudelet), Marsannay-la-Côte (rue Eiffel), Semur-en-Auxois (rue de Cari), Gevrey-Chambertin (allée de Cluny),
- 11,6 millions d'euros de prêts contractés pour des gros travaux de réhabilitation, notamment les opérations d'éco-rénovations à Dijon et Fontaine-lès-Dijon,
- et 21 millions d'euros de capital amorti, dont 9,7 millions en remboursement anticipé.

Les investissements (en millions d'euros)





Le Conseil d'Administration

Membres désignés par le Conseil départemental de la Côte-d'Or

Président : François-Xavier DUGOURD

1^{er} Vice-Président du Conseil Départemental

Hubert BRIGAND

Conseiller Départemental de Châtillon-sur-Seine

Patrick CHAPUIS

Conseiller Départemental de Fontaine-lès-Dijon

Anne ERSCHENS

Conseillère Départementale de Dijon 4

André GERVAIS

Conseiller Départemental de Dijon 6

Christine RICHARD

Conseillère Départementale de Saint-Apollinaire

Personnalités qualifiées

Joël ABBEY : Maire de Pontailler-sur-Saône

Gilles ATTARD : Directeur des Services – Ville de Beaune

Sophie DIEMUNSCH : Directrice territoriale Prêteur de la Caisse des Dépôts et Consignations

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

Gilbert MENUT : Maire de Talant

Géraldine MEUZARD : Maire de Savigny-sous-Mâlain

Catherine SADON : Maire de Semur-en-Auxois

Jacques BERTHET : Directeur de l'Association Les Papillons Blancs représentant les associations d'insertion ou œuvrant en faveur du logement des personnes défavorisées

Représentants d'Organisme et désignés par les organismes

Nicole DESCHAMPS : UDAF

Hélène FERREIRA : Action Logement - 1 %

Patrick MOREAU : CAF

Représentants les Syndicats majeurs du département

Patrice VIGREUX : CFDT

Mohamed BOUKMIJ : CGT

Représentants des Associations de locataires

Christian ADAM : CNL

Laurent DAMIZET : CNL

Christian MULLER : AFOC

Edwige MARTINOLI : CSF

Une présence active

- 4 réunions du Conseil d'Administration, dont la séance liée au renouvellement : 157 délibérations votées
- 6 réunions de Bureau : 163 délibérations adoptées
- 3 réunions de la Commission des Finances
- 38 réunions de la Commission d'Attribution des Logements
- 13 réunions de la Commission d'Orientation des Situations difficiles
- 10 réunions de la Commission d'Appel d'Offres présidées par le Directeur Général et 8 réunions de jurys de concours ou de conception-réalisation

Présence territoriale

Agence Haute Côte-d'Or à Montbard

3076 logements
38 communes

Agence Est Côte-d'Or à Chevigny-Saint-Sauveur

2591 logements
49 communes

Agence du Dijonnais à Chenôve

3232 logements
4 communes

Agence Sud Côte-d'Or à Beaune

2798 logements
37 communes

Carte d'identité patrimoniale

- 12 875 logements* sur 128 communes
 - 10 654 appartements collectifs
 - 1043 pavillons individuels ou jumelés
 - 19 établissements spécifiques d'hébergement
 - 4 gendarmeries
 - 125 locaux pour activités commerciales, de services, associatives
- * équivalents logements

www.orvitis.fr

Un numéro de téléphone unique

0 810 021 000 Service 0,15 € / appel + prix appel

Contacts sur le territoire

Siège social Orvitis

17, boulevard Voltaire
21000 DIJON

Agence du Dijonnais

6, rue de la Fontaine du Mail
21300 Chenôve

Espace Habitat

15, rue Charrue
21000 Dijon

Agence Est Côte-d'Or

5, rue Henri Marc
21800 Chevigny-Saint-Sauveur

Agence Haute Côte-d'Or

7, passage Anatole-France
21500 Montbard

Agence Sud Côte-d'Or

1A, rue Marie-Noël
21200 Beaune



Publications

Liste des logements
Plaquette institutionnelle
Guide du locataire
Lettre aux locataires



► *Un habitat de qualité*

Des logements aux prestations soignées, associés à un service de proximité accompagnant les résidents au quotidien, à chaque étape de leur parcours résidentiel.

► *Un engagement affirmé dans le **développement durable***

Orvitis agit pour l'avenir en privilégiant techniques et matériaux haute performance pour diminuer la consommation énergétique des bâtiments et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables.

► *Aménageur du **territoire***

Partenaire des collectivités locales, présent dans 126 communes de Côte-d'Or pour construire un habitat pour tous, aménager des quartiers résidentiels, des lotissements, avec des équipements publics, des services de proximité, des locaux d'activités ou des commerces.



Office Public de l'Habitat de la Côte-d'Or
17, boulevard Voltaire - BP 90104 - 21001 Dijon Cedex

0 810 021 000 • Service 0,15 € / appel • prix appel | www.orvitis.fr