



# **Extraits des délibérations Conseil d'administration**

Réunion du 18 décembre 2024



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

## Sommaire

1. APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE LA SEANCE DU 24 OCTOBRE 2024.....	4
2. GOUVERNANCE.....	5
2.1 ENTREE DE LA SEM IDEHA DANS LA SOCIETE DE COORDINATION IDELIANS : APPROBATION ET SIGNATURE DES STATUTS MODIFIES DE LA SOCIETE DE COORDINATION IDELIANS, DU PACTE D'ACTIONNAIRES DES FONDATEURS REVISE, DU PACTE D'ACTIONNAIRES NOUVEAUX ENTRANTS, ET DU CONTRAT CONSTITUTIF MODIFIE DU GROUPEMENT D'INTERET ECONOMIQUE NUMELIANS .....	5
3. RESSOURCES HUMAINES.....	8
3.1 ACCORD FORFAIT JOURS.....	8
3.2 ACCORD MOBILITE DURABLE.....	10
3.3 PREVOYANCE POUR LES AGENTS FONCTIONNAIRES.....	14
3.4 RAPPORT D'INFORMATION SUR LA REORGANISATION GENERALE DES DIRECTIONS D'ORVITIS.....	17
4. FINANCES ET COMPTABILITE.....	20
4.1 ETAT DES PREVISIONS DE RECETTES ET DEPENSES 2025.....	20
4.2 ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTEE (ZAC) SIGNEE AVEC LA COMMUNE DE VAROIS-ET-CHAIGNOT : APPROBATION DU COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE (CRAC) .....	36
4.3 CLOTURES D'OPERATIONS .....	43
4.3.1 Clôture d'opération programme d'investissement n°1282.....	45
4.3.2 Clôture d'opération programme d'investissement n°1286.....	46
4.3.3 Clôture d'opération programme d'investissement n°1328.....	47
4.3.4 Clôture d'opération programme d'investissement n°315-09.....	48
4.3.5 Clôture d'opération programme d'investissement n°106-40.....	49
4.3.6 Clôture d'opération programme d'investissement n°194-08.....	50
4.3.7 Clôture d'opération programme d'investissement n°188-10.....	51
4.3.8 Clôture d'opération programme d'investissement n°112-05.....	52
4.3.9 Clôture d'opération programme d'investissement n°115-04.....	53
4.3.10 Clôture d'opération programme d'investissement n°168-04.....	54
4.3.11 Clôture d'opération programme d'investissement n°1210-01.....	55
4.3.12 Clôture d'opération programme d'investissement n°66-08.....	56
4.3.13 Clôture d'opération programme d'investissement n°379-01.....	57
5. GESTION LOCATIVE ET PATRIMONIALE DES HABITATIONS.....	58
5.1 COMMISSION DES SOLIDARITES : FINANCEMENT DU FONDS SOLIDARITE D'ORVITIS POUR L'ANNEE 2025.....	58
5.2 CONVENTION D'UTILISATION DE L'ABATTEMENT DE LA TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES BATIES 2025, QUARTIER PRIORITAIRE DE LA POLITIQUE DE LA VILLE DE TALANT .....	59
5.3 ADHESION 2025 -2026 -2027 A L'ASSOCIATION « MEDIATION ET PREVENTION DIJON METROPOLE ».....	67
5.4 POLITIQUE DE VENTE 2025 .....	69
5.5 VENTES DE LOGEMENTS VACANTS.....	74
5.5.1 LA ROCHE-EN-BRENIL, 7 impasse Curtil Auger : vente d'un pavillon locatif de type IV.....	74
5.5.2 LAIGNES, 12 rue des Suilliers : vente d'un pavillon locatif de type VI .....	75
5.6 NOD-SUR-SEINE, 8 RUE DE LELIE : VENTE D'UN PAVILLON LOCATIF DE TYPE IV.....	76
5.7 TALANT : RELOCATION DES LOCAUX SITUES 13 AVENUE DU MAIL AU PROFIT DE L'AGES-ADAPEI .....	77
5.8 RESILIATION DES MARCHES DE NETTOYAGE DES PARTIES COMMUNES D'IMMEUBLES D'HABITATION COLLECTIFS AU 31 MARS 2025 .....	78

6.	OPERATIONS FONCIERES ET PATRIMONIALES.....	79
6.1	DIJON 2 ALLEE DE BEAUCE : TRANSFORMATION D'UN LOCAL EN MAISON D'ASSISTANTS MATERNELS.....	79
6.2	DIJON, 36 AVENUE VICTOR HUGO : ACQUISITION-AMELIORATION DE 7 LOGEMENTS - BUDGET EN PHASE DE CONSULTATION DES ENTREPRISES.....	81
6.3	FONTAINE-LES-DIJON, RUE DES CARROIS : CONSTRUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS - LANCEMENT DE LA PHASE « ETUDES ».....	82
6.4	SAINT-APOLLINAIRE, ANGLE DE LA RUE FRANÇOIS MITTERRAND ET DE LA RUE DE LA COTE-D'OR : ACQUISITION DU LOT 46 AU SEIN DU LOTISSEMENT « LES COURBES ROYES ».....	85
6.5	SAINT-APOLLINAIRE, RUE DE LA TIRBAUDE : ACQUISITION D'UN TENEMENT FONCIER POUR LA REALISATION D'UNE RESIDENCE AUTONOMIE DE 72 PLACES.....	87
6.6	ROUVRAY, 6 RUE MOISSON : RESILIATION ANTICIPEE DU BAIL EMPHYTEOTIQUE.....	89
7.	INFORMATIONS AU CONSEIL D'ADMINISTRATION.....	91
7.1	SITUATION DE LA VACANCE HABITATION AU 30 NOVEMBRE 2024.....	91
7.1.1.	<i>Vacance de gestion habitation de + d'un mois.....</i>	91
7.1.2.	<i>Vacance de gestion habitation de + de trois mois.....</i>	91
7.2	TAUX DE RECOUVREMENT AU 03 DECEMBRE 2024.....	92
7.3	DOCUMENT INDIVIDUEL DE SITUATION 2023.....	93
7.4	COMMISSION DES SOLIDARITES – BILAN 2024.....	93
7.5	IDELIANS : POINT D'ETAPE SUR LES ACTIVITES.....	93
7.6	PLAN D' ACTIONS ACHATS 2024.....	93
7.7	PLAN D' ACTIONS ACHATS 2025.....	93
7.8	MARCHES NOTIFIES POUR ORVITIS DU 1 <sup>ER</sup> OCTOBRE AU 06 DECEMBRE 2024.....	94
8.	ANNEXES AUX PROJETS DE DELIBERATIONS.....	98
8.1	STATUTS MODIFIES DE LA SOCIETE DE COORDINATION IDELIANS.....	98
8.2	PACTE D' ACTIONNAIRES DES FONDATEURS DE LA SOCIETE DE COORDINATION IDELIANS REVISE.....	98
8.3	PACTE D' ACTIONNAIRES NOUVEAUX ENTRANTS DE LA SOCIETE DE COORDINATION IDELIANS.....	98
8.4	CONTRAT CONSTITUTIF MODIFIE DE GROUPEMENT D'INTERET ECONOMIQUE NUMELIANS.....	98
8.5	ETAT DES PREVISIONS DE RECETTES ET DEPENSES 2025.....	98
8.6	PLAN DE VENTE 2025.....	98

L'an deux mille vingt-quatre, le 18 décembre 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 :**  
20 novembre 2024

**Nombre de membres :**  
en exercice : **22**  
présents : 21  
votants : 21

**Secrétaire de séance :**  
Joël ABBEY

**Etaient présents physiquement ou par visioconférence :**

Joël ABBEY, Géraldine BACQUET, Sandrine BARONI, Jacques BERTHET, Christine BLANC, Mohamed BOUKMIJ, Patrick CHAPUIS, Laurent DAMIZET, Sophie DIEMUNSCH, Marie-Line DUPARC, Emmanuel JASPART, Christian MOCCOZET, Patrick MOREAU, Christian MULLER, Massar N'DIAYE, Jean-Paul ROY, Fabian RUINET, Catherine SADON, Christophe VERDOT, Patrice VIGREUX

**Excusés :** Catherine LOUIS ; Thierry DETHOR, Secrétaire du Comité Social et Economique

**Assistaient à la séance :**

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  
Sylvie MERLE, Commissaire aux Comptes  
Christophe BERION, Directeur Général de l'Office  
Christophe ARNOUD, Directeur Financier  
Cindy BONJEAN, Juriste  
Nathalie CACHELIN, Assistante de direction

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

- Mme Catherine LOUIS,
- 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 OCTOBRE 2024**

Le Président propose de formuler des observations sur le procès-verbal de la séance du 24 octobre 2024. Aucune remarque n'est apportée, le procès-verbal est approuvé à l'unanimité des membres présents ou représentés.



## 2. GOUVERNANCE

### 2.1 Entrée de la SEM IDEHA dans la Société de Coordination IDELIANS: approbation et signature des statuts modifiés de la Société de coordination IDELIANS, du pacte d'actionnaires des Fondateurs révisé, du pacte d'actionnaires nouveaux entrants, et du contrat constitutif modifié du Groupement d'Intérêt Economique numelians

L'Office Public de l'Habitat de la Côte-d'Or, Orvitis, est actionnaire d'IDELIANS, Société de coordination, société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance, au capital de 1 121 700 euros, dont le Siège social est situé à DIJON (21000), au 10 place de la République, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Dijon, sous le numéro 883 333 783. Celle-ci a été agréée par arrêté ministériel en date du 11 août 2020.

Les actionnaires actuels d'IDELIANS sont les OPH :

- Domanys,
- Grand Dole Habitat,
- Orvitis,
- Hamaris
- et Chaumont Habitat.

IDELIANS et ses actionnaires ont engagé une réflexion avec la SEM IDEHA, société d'économie mixte agréée pour la construction et la gestion de logements locatifs sociaux, associant dans son capital des collectivités territoriales et groupement majoritaire, dont le Syndicat intercommunal de l'Union et la Commune d'Étupes. Elle détient et gère un parc de plus de 3 100 logements répartis en Franche-Comté, principalement dans le Pays de Montbéliard, ainsi que dans le Haut-Doubs et la Haute-Saône.

L'entrée de la SEM IDEHA se réaliserait par augmentation de capital en numéraire d'un montant de 48 300 euros, par la souscription de 483 actions nouvelles de la Société de coordination IDELIANS, portant le capital social de 1 121 700 euros à 1 170 000 euros, étant rappelé que la valeur nominale de l'action est fixée à 100 euros.

Cette opération devra être approuvée par les instances de la société de coordination IDELIANS.

L'intégration la SEM IDEHA nécessite de :

- modifier l'actuel pacte d'actionnaires conclu entre Domanys, Grand Dole Habitat, Orvitis et Hamaris (pacte des « Fondateurs »),
- modifier l'actuel pacte d'actionnaires conclu entre les Fondateurs et l'OPH Chaumont Habitat, afin d'y intégrer le nouvel entrant.

La coexistence de ces deux pactes préserve les intérêts des Fondateurs et garantit l'autonomie des engagements propres à ces derniers.

Il est précisé que les pactes modifiés seront signés sous condition suspensive de la souscription effective par la SEM IDEHA de 483 actions nouvelles de la Société de coordination IDELIANS. A défaut de réalisation de la condition suspensive à la date la plus tardive du 15 janvier 2025, les pactes modifiés seront caducs. La version actuelle des pactes demeurera en vigueur dans l'attente de la levée de cette condition suspensive. Elle demeurera en vigueur en l'absence de levée de cette condition suspensive au 15 janvier 2025.

### 1 – Signature du pacte d'actionnaires modifié des Fondateurs de la Société de coordination IDELIANS

Les principales modifications du pacte sont présentées ci-après.

Des modifications strictement rédactionnelles sont apportées à la procédure de soutenabilité financière, compte tenu de l'entrée au capital d'un actionnaire constitué sous la forme de société.

Les principes de composition du conseil de surveillance sont modifiés afin d'intégrer une répartition entre un cinquième ressort départemental représenté par l'implantation du Siège social de la SEM IDEHA.

Les principes relatifs aux ressorts départementaux dans le ressort desquels un organisme actionnaire Fondateur est implanté, et les sièges de censeurs, sont maintenus.

Deux postes au Conseil de surveillance sont alloués lorsqu'aucun siège social d'un organisme actionnaire Fondateur n'est implanté dans un ressort départemental (cas du nouveau ressort départemental du Doubs), soit pour le nouvel entrant :

- un poste pour l'Actionnaire personne morale ou pour une personne physique qui sera proposée par le conseil d'administration de l'Actionnaire (au choix de l'Actionnaire),
- un poste de membre du Conseil de Surveillance pour sa collectivité de rattachement ou l'une de ses collectivités ou groupement de collectivités actionnaires (à charge pour la collectivité de désigner son représentant permanent), en représentation du nouvel entrant.

Les principes de répartition du capital social avec une part fixe des Fondateurs (50%) répartie de façon égalitaire, et une part variable répartie entre les Fondateurs et nouveaux entrants en fonction du nombre de logements locatifs sociaux détenus, sont maintenus.

Il résulte de l'entrée de la SEM IDEHA dans la Société la répartition du capital social suivante :

▪ IDEHA :	4,13 %, soit 483 actions,
▪ Chaumont Habitat :	6,13 %, soit 717 actions,
▪ Domanys :	24,18 %, soit 2 829 actions,
▪ Grand Dole Habitat :	15,61 %, soit 1 826 actions,
▪ Hamaris :	19,91 %, soit 2 330 actions,
▪ Orvitis :	30,04 %, soit 3 515 actions.

Le projet de pacte des Fondateurs modifié est annexé à la présente délibération.

## **2 – Signature du pacte d'actionnaires modifié des Fondateurs et Nouveaux Entrants de la société de coordination IDELIANS**

La version modifiée du pacte « Nouveaux Entrants », à conclure avec la SEM IDEHA, reprend les seuls éléments communs du pacte des Fondateurs, à savoir :

- Le Titre I relatif au projet de Groupe (projet d'entreprise, soutenabilité financière, etc.).
- L'invitation du représentant légal du nouvel entrant au Directoire, sauf cas exceptionnel, sans voix délibérative.
- Les principes de répartition de composition du Conseil de Surveillance, tels que modifiés au sein du Pacte « Fondateurs ».
- Les principes de répartition du capital, tels que modifiés au sein du Pacte « Fondateurs ».
- La méthode de calcul des cotisations, telle que modifiée au sein du Pacte « Fondateurs ». Il est précisé que la SEM IDEHA ne sera redevable d'aucune cotisation au titre de l'année 2024. Le nouvel entrant pourra néanmoins être tenu du règlement d'une quote-part des dépenses communes relatives aux démarches administratives et juridiques résultant de son intégration au sein de la Société.
- Le droit de préemption consenti par le nouvel entrant au profit des seuls Fondateurs.
- Les stipulations diverses (durée, confidentialité, etc.). Il est précisé que la durée du pacte conclu avec les Nouveaux Entrants est de cinq années, renouvelables par période successive de deux ans. Les Nouveaux Entrants disposent d'un droit de sortie au terme de ces périodes, sous réserve du respect d'un préavis de six mois. Dans ce cas, les modalités de rachat des actions des Nouveaux Entrants par les Fondateurs sont prévues aux termes de ce pacte.

Le projet de pacte modifié à conclure avec la SEM IDEHA est annexé à la présente délibération.

## **3– Signature des statuts de la société de coordination IDELIANS**

A la suite de l'entrée d'un nouvel actionnaire dans la Société de coordination IDELIANS, il convient de modifier la page de garde des statuts en y ajoutant la comparution de la SEM IDEHA.

#### **4 - Approbation et signature du contrat constitutif modifié du Groupement d'Intérêt Economique numelians**

En conséquence de son entrée dans la Société de coordination IDELIANS, la société IDEHA deviendra également membre du groupement d'intérêt économique (GIE) numelians à part égale des autres organismes adhérents (20 parts).

Il convient d'approuver le contrat constitutif modifié du GIE numelians et d'autoriser sa signature.

##### **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 dite Loi MOLLE
- Vu la Loi 2018-1221 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique, dite Loi ELAN
- Vu le Décret n°2022-706 du 26 avril 2022 relatif à la gouvernance des Offices Publics de l'Habitat
- Vu l'article L 421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article L 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article L 423-4 du Code de la construction et de l'Habitation
- Vu l'article L. 421-12-1 du Code de la construction et de l'habitation
- Vu l'article R 421-3 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article R 423-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article 421-20-1-1 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 statuts modifiés de la Société de coordination IDELIANS, joints en annexe
- Vu le projet de pacte d'actionnaires des Fondateurs de la Société de coordination IDELIANS, modifié, joint en annexe
- Vu le projet de pacte d'actionnaires modifié à conclure avec la SEM IDEHA, joint en annexe
- Vu le contrat du Groupement d'Intérêt Economique numelians modifié, joint en annexe
- Vu la délibération du Conseil de surveillance d'IDELIANS en date du 12 décembre 2024 autorisant l'intégration de la SEM IDEHA à la Société de coordination IDELIANS

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

- d'approuver :
  - les nouveaux statuts de la Société de coordination IDELIANS ayant notamment pour objet l'intégration de la SEM IDEHA et l'augmentation de capital de la Société de coordination IDELIANS, portant ainsi celui-ci à la somme de 1 170 000 euros, ainsi que sa nouvelle répartition ;
  - le projet de pacte d'actionnaires des Fondateurs de la Société de coordination IDELIANS, modifié ;
  - le projet de pacte d'actionnaires entre les Fondateurs de la Société de coordination IDELIANS et la SEM IDEHA ;
  - le contrat constitutif modifié du groupement d'intérêt économique numelians.
- d'autoriser M. Christophe BERION, Directeur Général de l'OPH Orvitis à :
  - poursuivre le travail engagé en vue de la finalisation formelle des projets de pactes et statuts approuvés ;
  - signer sous réserve de leur approbation par les Conseils d'Administration des autres parties aux pactes :
    - les statuts modifiés de la Société de coordination IDELIANS, pour le compte de l'OPH Orvitis ;
    - le pacte d'actionnaires fondateurs modifié de la Société de coordination IDELIANS, pour le compte de l'OPH Orvitis ;
    - le nouveau pacte d'actionnaires entre les fondateurs de la Société de coordination IDELIANS et la SEM IDEHA, pour le compte de l'OPH Orvitis, ;
    - le contrat constitutif modifié du Groupement d'Intérêt Economique numelians, pour le compte de l'OPH Orvitis.

### 3. RESSOURCES HUMAINES

#### 3.1 Accord Forfait Jours

La Direction Générale d'Orvitis souhaite mettre en place un forfait annuel en jours pour les cadres autonomes, qui a pour objectif d'adapter leur décompte du temps de travail, en référence journalière avec une organisation du travail leur permettant plus d'autonomie et en meilleure adéquation avec les besoins de l'entreprise.

La mise en œuvre de ce forfait ne devra pas dégrader la qualité des conditions de travail des collaborateurs cadres autonomes, particulièrement en matière de durée du travail.

Les modalités d'aménagement du temps de travail permettront de répondre à un besoin de souplesse face aux impératifs de réactivité et d'adaptabilité qu'impose l'activité.

L'accord définit les modalités de mise en place et d'application de conventions de forfait annuel en jours au sens du Code du travail et du Code Général de la Fonction Publique, pour les collaborateurs de l'entreprise éligibles.

#### **Les grands principes de l'accord**

##### **Le nombre annuel de jours de travail compris dans le forfait**

Le nombre de jours travaillés dans le cadre du forfait est de 205 jours sur l'année de référence, journée de solidarité comprise, pour un collaborateur travaillant du lundi au vendredi, présent sur la totalité de cette année de référence et bénéficiant de 5 semaines de congés payés.

#### **La renonciation à des jours de repos**

##### **Définition des « jours de repos »**

Dans le cadre d'une convention de forfait jour, le salarié n'est pas soumis à la durée légale du travail fixée à 35 h par semaine. Ce dernier est amené à effectuer des heures de travail au-delà de cette limite qui ne correspondent pas à des heures supplémentaires, dès lors que le temps de travail est décompté en jours. En contrepartie de ces heures de travail effectuées, le salarié en forfait jours bénéficie de congés spécifiques supplémentaires rémunérés désignés sous les termes "Jours de Repos".

##### **Modalités de renonciation à des jours de repos**

Le plafond annuel de 205 jours ne constitue, en aucun cas, une durée maximale de travail.

Conformément aux dispositions de l'article L 3121-59 du Code du travail, le collaborateur qui le souhaite, en accord avec sa hiérarchie, peut travailler au-delà de ce plafond, en renonçant à une partie de ses jours de repos.

Le nombre maximal de jours travaillés dans l'année de référence, lorsque le collaborateur renonce à ses jours de repos est de 228. La renonciation à des jours de repos ne peut en aucun cas permettre de travailler au-delà de ce plafond.

Ce nombre maximal de jours de travail dans l'année doit être compatible avec les règles d'ordre public de repos quotidien et hebdomadaire ainsi qu'avec les règles de congés payés et de jours fériés.

L'accord entre le collaborateur et l'entreprise doit être formalisé par écrit, précisant le nombre annuel de jours de travail supplémentaires qu'entraîne cette renonciation, le taux de majoration applicable à la rémunération des jours de travail excédant 205 jours, ainsi que la ou les périodes annuelles sur lesquelles elle porte.

##### **Majoration des jours de renonciation par tranche**

Chaque jour de repos auquel le collaborateur renonce donne droit à une rémunération majorée :

- de 10 % si la renonciation aux jours de repos est comprise entre 1 et 5 inclus ;
- de 12,5 % si la renonciation aux jours de repos est comprise entre 6 et 13 inclus ;

- de 15 % si la renonciation aux jours de repos est comprise entre 14 et 23 jours inclus, ainsi qu'à une prime mensuelle de 5 % de la rémunération brute de base sur 13 mois, si le nombre de jours travaillés est supérieur à 218 jours.

**Le Conseil d'administration,**

- Vu l'Ordonnance n° 2007-137 du 1<sup>er</sup> février 2007 relative aux Offices Public de l'Habitat
- Vu l'article 10 du Décret n° 2000-815 du 25 août 2000 relatif à l'aménagement et à la réduction du temps de travail dans la fonction publique de l'Etat et dans la magistrature
- Vu le Décret n° 2051-623 du 12 juillet 2001 pris pour l'application de l'article 7-1 de la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 et relatif à l'aménagement et à la réduction du temps de travail dans la Fonction Publique Territoriale
- Vu l'article L 421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu les délibérations du Conseil d'administration en date du 2 mai 2007 et du 13 mai 2008
- Vu le Code Général de la Fonction Publique
- Vu les articles L 3121-53 à L 3121-69 du Code du travail
- Vu la Convention Collective Nationale des organismes publics et coopératifs de l'habitat social
- Vu l'avis favorable du Comité Social Economique en date du 4 novembre 2024

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

- d'émettre un avis favorable à la signature de l'accord Forfait Jours,
- d'autoriser M. le Directeur Général à signer cet accord.

### 3.2 Accord Mobilité Durable

La Loi n° 2019-1428 du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités prévoit des mesures visant à réussir la transition écologique des mobilités.

Elle donne la possibilité aux entreprises de prendre en charge les déplacements de leurs salariés, entre leur domicile et leur lieu de travail, à l'aide de moyens de transport plus propres et moins coûteux, tels que le covoiturage, le vélo, les moyens de déplacements personnels en location ou en libre-service.

Soucieux de promouvoir la transition vers une économie respectueuse du climat et de contribuer à préserver un environnement durable, Orvitis a décidé de mettre en place un accord mobilité durable et d'accompagner à travers différentes mesures, les collaborateurs adoptant ces moyens de transport plus propres et moins coûteux.

Les objectifs de l'accord sont d'améliorer le confort des collaborateurs dans leurs déplacements tout en réduisant les coûts financiers et environnementaux, et de répondre à différents enjeux :

○ **sociaux :**

- améliorer les conditions de déplacement, la qualité de vie au travail des collaborateurs en réduisant la tension nerveuse, la fatigue, les risques d'accidents lors de déplacements professionnels et de trajets domicile-travail ;

○ **économiques :**

- minimiser les coûts liés au transport, optimiser les déplacements, et également anticiper une réglementation de plus en plus contraignante et coûteuse sur les déplacements ;

○ **environnementaux :**

- réduire les émissions de gaz à effet de serre, d'autres polluants dégradant la qualité de l'air, ou encore de nuisances sonores,
- développer un levier de communication et d'image par la valorisation de l'engagement dans une démarche citoyenne et responsable, et le développement de la culture d'entreprise.

Dans le cadre de la négociation annuelle sur l'égalité professionnelle entre les Femmes et les Hommes et la Qualité de Vie au Travail (QVT), ainsi que de la démarche RSE (Responsabilité Sociale de l'Entreprise), la Direction Générale et les partenaires sociaux ont souhaité au travers de cet accord, encourager les collaborateurs à utiliser un mode de transport plus durable et moins impactant sur l'environnement.

Celui-ci s'inscrit dans la continuité des initiatives développées pour diminuer l'impact environnemental des déplacements des collaborateurs.

En 2022, Orvitis a signé un accord sur le télétravail et a ainsi contribué à réduire l'empreinte carbone, avec plus de 60 % des collaborateurs occupant un poste éligible en télétravail.

Le présent accord prévoit l'accompagnement par l'entreprise des collaborateurs qui choisissent d'utiliser des moyens de transport plus propres et durables.

Cet accompagnement se concrétise par la prise en charge totale ou partielle des frais liés à l'utilisation des nouvelles modalités de mobilités professionnelles, sous la forme du développement du covoiturage, de vélos de fonctions, de la flotte des véhicules de service électriques avec la mise à disposition de bornes électriques et de l'augmentation de la prise en charge par l'entreprise des frais de transport public collectif.

#### **Modes de déplacements concernés**

La politique de mobilité douce est axée sur trois actions majeures :

- le développement du covoiturage via une plateforme dédiée, que le collaborateur soit conducteur ou passager ;
- la mise à disposition d'un vélo de fonction avec option d'achat ;
- la revalorisation de la prise en charge de l'abonnement au transport public collectif.

### **Le développement du covoiturage**

Pour tout trajet entre la résidence habituelle du salarié et celle du ou des covoituré(s) et leur lieu de travail, le conducteur et le ou les passager(s) pourront bénéficier, dans la limite d'un aller/retour par jour, d'une contribution de l'employeur de 0,50€ par trajet, la 1<sup>ère</sup> année et la 2<sup>ème</sup> année.

A cette prise en charge de l'entreprise s'ajoutent les primes proposées par l'Etat et les participations de la plateforme retenue, sous réserve de remplir les conditions pour en bénéficier.

La plateforme de covoiturage retenue donne accès à une application gratuite disponible sur Android et iPhone.

Le salarié peut ainsi covoiturer avec des salariés d'Orvitis, et également avec des personnes externes à l'entreprise, inscrites sur cette plateforme.

### **Le vélo de fonction location avec option d'achat**

Le vélo de fonction est l'attribution d'un vélo à un collaborateur, sur la base du volontariat.

Le vélo de fonction œuvre sous le système de la location longue durée (LLD) avec un forfait mensuel comprenant le coût de location et des services annexes (assurance, entretien...).

Orvitis propose à ses collaborateurs des vélos de fonction et fait appel à une société pour sous-traiter la gestion de ces locations longue durée, de 36 mois, et du service d'accompagnement.

Une charte d'engagement relative à l'attribution d'une subvention en vue de l'acquisition d'un vélo, classique ou à assistance électrique, définit les droits et obligations du bénéficiaire signataire de cette charte d'engagement ainsi que ses conditions d'octroi.

Le bénéficiaire de cette « prime à l'achat de vélo » s'engage, au travers de cette charte, à utiliser le vélo acquis, comme moyen de déplacement principal, pour se rendre sur son lieu de travail, soit à une fréquence minimale d'utilisation de 20% de ses jours travaillés (par an).

En absence du respect de cette règle, excepté si une situation exceptionnelle le justifie, le vélo de fonction sera restitué à Orvitis.

La distance parcourue pour se rendre sur son lieu de travail, doit être au maximum de 20 kms et le temps d'un trajet ne doit pas être supérieur à 45 minutes.

Après vérification du respect par le demandeur des obligations fixées, Orvitis prend en charge 80 % du loyer total, dans la limite de 125 € maximum par mois.

Les 20 % de loyer restant sont à la charge du collaborateur.

Les moyens de décompte des 20 % salarié seront effectués par Orvitis, au moyen d'un prélèvement, via le bulletin de salaire.

Au terme de la période de 36 mois de location, le collaborateur aura la possibilité d'acheter le vélo de fonction, à hauteur de 20 % de la valeur initiale dudit vélo.

Un « smart-counter » (un compteur) sera installé, au sous-sol du Siège social d'Orvitis et dans les agences, afin de contrôler l'utilisation du vélo de fonction. Celui-ci ne traite pas de données personnelles.

L'employeur s'engage à établir une démarche de prévention pour minimiser les risques liés aux déplacements à vélo par la mise en place d'une formation.

Les conditions d'éligibilité et obligations du bénéficiaire sont définies dans l'accord (personne physique, salarié d'Orvitis, majeure, en contrat à durée indéterminée ou agent de la FPT ancienneté de 18 mois...). En cas de départ de l'entreprise, le salarié ou l'agent n'ayant pas acheté le vélo de fonction doit le restituer sans délai.

### **Participation aux frais de transport public collectif**

Conformément à la réglementation en vigueur, Orvitis prend en charge les trois quarts du tarif des abonnements correspondant aux déplacements effectués par les agents publics entre leur résidence habituelle et leur lieu de travail et 50% pour les salariés de droit privé.

Orvitis étendra cette prise en charge du titre de transport collectif, au taux de 75%, aux salariés de droit privés.

### **Développement de la flotte des véhicules de service électriques avec la mise à disposition de bornes électriques pour les collaborateurs**

Orvitis s'engage à poursuivre le développement de voitures électriques dans sa flotte de véhicules et met à disposition des collaborateurs un système de rechargement en libre-service pour les vélos électriques et les voitures électriques.

Avec l'installation d'une borne sur leur lieu de travail, les collaborateurs bénéficieront d'un confort supplémentaire, avec la possibilité de recharger leur voiture pendant leur temps de travail, évitant ainsi les contraintes liées à la recherche d'une borne publique.

Pour permettre à la mobilité électrique de se développer, Orvitis met à disposition des bornes de rechargement pour véhicule électrique ou hybride rechargeable sur le parking de l'entreprise situé au siège social.

Un système de cartes avec forfait au temps de recharge ou au kWh d'électricité consommé est mis à disposition des collaborateurs souhaitant recharger leur véhicule personnel durant le temps de travail au sein de l'entreprise. L'utilisation de cette carte est à la charge unique du collaborateur.

#### **Estimation du coût des dispositifs**

		<b>Année 2025</b>	<b>Année 2026</b>
<b>Participation Covoiturage BLABLACAR Simulation sur la base de 30 collaborateurs</b>	3 jours covoiturés par semaine avec 1 allé et 1 retour sur 41 semaines travaillées	4 785 €	4 215 €
<b>VEHICULE ELECTRIQUE</b>	Installation bornes	19 630 €	
<b>LOCATION BORNE DOMICILE en test avec TOTAL</b>		3 283 €	3 283 €
<b>VELO ELECTRIQUE INSTALLATION DE BORNES</b>	Prises	Néant	Néant
<b>VELO DE FONCTION Simulation sur la base de 10 vélos A ce jour, 3 vélos en location pour un coût annuel de 4 450€.</b>	Smart-counter à prix coûtant, soit 590 € l'unité HT 6 sites	3 540 €	0
	Marquage 89€ par vélo	890 €	0
	Responsabilité civile par défaut incluse dans le loyer	0	0
	Assurance individuelle accident 4,50€ unité par mois Couverture utilisateur vélo	540 €	0
<b>TRANSPORT EN COMMUN 75% A ce jour, la prise en charge représente un coût annuel de 6 500€</b>		8 500 €	9 000 €
<b>TOTAL</b>		<b>41 168 €</b>	<b>16 498 €</b>



**Le Conseil d'administration,**

- Vu l'Ordonnance n° 2007-137 du 1<sup>er</sup> février 2007 relative aux Offices Public de l'Habitat
- Vu l'article 2 de la Loi n° 2022-1157 du 16 août 2022, modifié par la Loi n° 2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024
- Vu le Décret n°2023-812 du 21 août 2023 modifiant le taux de prise en charge partielle du prix des titres d'abonnement correspondant aux déplacements effectués par les agents publics entre leur résidence habituelle et leur lieu de travail
- Vu la circulaire interministérielle DSS/DGT/5B n°2009-30 du 28 janvier 2009 portant application de l'article 20 de la loi de financement de la sécurité sociale pour 2009 relatif aux frais de transport entre la résidence habituelle et le lieu de travail des salariés
- Vu l'article 81 du Code général des impôts
- Vu l'article L 421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu les articles L 3261-2 à L 3261-5 du Code du travail
- Vu les articles R 3261-1 à R 3261-16 du Code du travail
- Vu les délibérations du Conseil d'Administration en date du 2 mai 2007 et 13 mai 2008
- Vu l'avis favorable du Comité Social Economique en date du 4 novembre 2024

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

- d'émettre un avis favorable à la signature de l'accord Mobilité Durable,
- d'autoriser M. le Directeur Général à signer cet accord,
- d'inscrire au budget les crédits nécessaires.

### 3.3 Prévoyance pour les agents fonctionnaires

Les employeurs publics territoriaux doivent contribuer au financement des garanties d'assurance de protection sociale complémentaire, auxquelles les agents qu'ils emploient souscrivent, afin de couvrir le risque prévoyance : incapacité de travail, invalidité, inaptitude ou décès.

Conformément au Décret n° 2022-581 du 20 avril 2022, cette participation devient obligatoire à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025, selon le dispositif de protection suivant :

- versement d'une participation minimale à l'agent, d'un montant de 7€ brut mensuel (84€ annuels) ;
- en application des articles 3 et 4 du décret, les garanties consacrées pour chaque risque :

Incapacité temporaire de travail	Invalidité
Indemnités versées pour maintenir 90% du TIB, 90% de la NBI et 40% du RI net	Rente versée assurant une rémunération de 90% du traitement indiciaire net

\*TIB : traitement indiciaire brut

\*NBI : nouvelle bonification indiciaire

\*RI : régime indemnitaire

- conformément aux dispositions de l'Accord Collectif National du 11 juillet 2023 :

Incapacité temporaire de travail	Invalidité
Indemnités versées pour maintenir 90% de la rémunération nette	Pour les agents CNRACL avec un taux d'invalidité < à 50 % : rente proportionnelle au taux d'invalidité de la CNRACL, selon la formule $R \times I / 50 \%$ (R : montant de la rente pour un % d'invalidité retenu par la CNRACL d'au moins 50 % I : % d'invalidité retenu par la CNRACL qui est inférieur à 50 %)

Les garanties minimales éligibles à la participation de l'employeur doivent être proposées selon le mode de contractualisation, à choisir pour chaque employeur :

- souscription d'un contrat individuel d'assurance labellisé ;
- ou souscription d'un contrat collectif d'assurance à adhésion facultative - ou obligatoire - souscrit dans le cadre d'une convention de participation conclue, à l'issue d'un appel à concurrence, avec un organisme assurantiel :
  - soit par l'employeur ;
  - soit par le Centre de Gestion du ressort de l'employeur, sur le fondement de l'article L 827-7 du Code Général de la Fonction Publique.

A ce titre, le Centre de Gestion de la Côte-d'Or (CDG 21) a lancé une consultation pour la conclusion d'une convention de participation et d'un contrat collectif à adhésion facultative des employeurs et des agents. Suite à l'analyse des offres transmise le 27 septembre 2024, Orvitis a retenu le groupe mutualiste européen RELYENS pour la convention de participation prévoyance.

Une réunion d'information employeurs a été organisée le 8 octobre 2024 avec RELYENS et le Centre de Gestion de la Côte-d'Or.

Pour information :

- un contrat, d'une durée de 5 ans, a été conclu en 2024 avec la Mutuelle Générale Prévoyance pour le personnel de droit privé.
- Orvitis a sollicité la Mutuelle Générale Prévoyance (Groupe mutualiste ENTIS) pour une proposition prévoyance collective facultative.
- A ce jour, 42 agents sur 50 adhèrent individuellement à la société d'assurance MUTEX (Groupe VYV3).

Les propositions du CDG 21, de la Mutuelle Générale Prévoyance et MUTEX sont répertoriées ainsi :

	Mode de participation	Formule de base : - Incapacité temporaire - Invalidité			Options au choix : 1 Renfort RI 2 Perte de retraite 3 Décès PTIA			Taux global pour même garanties Au 1 <sup>er</sup> janvier 2025
		Assiette de cotisation	Niveau de prestation	Taux	Assiette de cotisation	Niveau de prestation	Taux	
<b>CDG 21 AVEC RELYENS</b>	Contrat collectif facultatif	TI+NBI+RI	90% du Revenu net	2%	TI+NBI+RI	1 : 90% du RI au 1 <sup>er</sup> jour  2 : 50% du PMSS  3 : 100% du traitement brut annuel	0.58%  0.24%  0.23%	2.23%
<b>LA MUTUELLE PREVOYANCE Groupe ENTIS</b>	Contrat collectif facultatif	TI+NBI+RI	90 % du traitement indiciaire et de la NBI  Le RI et la NBI sont garantis à hauteur de 40%.	2.20%	TI+NBI+RI	1 : Néant  2 : Néant  3 : 100% du Salaire annuel brut de référence (TI+NBI+RI)	   0.30%	2.50%
<b>MUTEX CONTRAT ACTUEL 2024</b>	Contrat labellisé	TI+NBI		2.95%	NEANT			2.95%

Suite à l'analyse des offres énoncées ci-dessus, des délais de dénonciation des contrats très courts à l'initiative de chaque agent (au plus tard le 30 octobre 2024), du manque de visibilité sur la sinistralité des collectivités adhérentes au CDG21, Orvitis préconise de s'orienter vers une participation au financement des contrats et règlements labellisés auxquels les agents choisissent de souscrire.

Après échanges avec les Instances Représentatives du Personnel, la Direction Générale d'Orvitis propose de fixer la participation employeur à 7 € par agent, et par mois.

Lors de sa séance du 12 novembre 2024, le Comité Social Economique a émis un avis favorable à cette proposition.

### Le Conseil d'administration,

- Vu l'Ordonnance n° 2007-137 du 1<sup>er</sup> février 2007 relative aux Offices Public de l'Habitat
- Vu le Décret n° 2011-1474 du 8 novembre 2011 relatif à la participation des collectivités territoriales et de leurs établissements publics au financement de la protection complémentaire de leurs agents
- Vu la Circulaire n°RDFB12207899C du 25 mai 2012 relative aux participations des collectivités territoriales et de leurs établissements publics à la protection sociale complémentaire de leurs agents
- Vu la Loi n° 2019-828 du 6 août 2019 de transformation de la Fonction Publique
- Vu l'Ordonnance n° 2021-174 du 17 février 2021 relative à la négociation et aux accords collectifs dans la fonction publique
- Vu l'Ordonnance n°2021-175 du 17 février 2021 relative à la protection sociale complémentaire dans la fonction publique
- Vu le Décret n° 2022-581 du 20 avril 2022 relatif aux garanties de protection sociale complémentaire et à la participation obligatoire des collectivités territoriales et de leurs établissements publics à leur financement
- Vu les articles L 827-1 à L827-12 du Code général de la fonction publique relatifs à la protection sociale complémentaire
- Vu le Code Général de la Fonction Publique
- Vu le Code des Assurances, de la Mutualité et de la Sécurité Sociale

- Vu l'accord collectif national du 11 juillet 2023 portant réforme de la protection sociale complémentaire dans la fonction publique territoriale
- Vu l'article L 421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu les délibérations du Conseil d'Administration en date du 2 mai 2007 et 13 mai 2008
- Vu la délibération du Bureau du 11 juillet 2024
- Vu l'avis du Comité Social Economique en date du 12 novembre 2024

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

- d'émettre un avis favorable à l'attention d'Orvitis de retenir la procédure dite de labellisation et d'instaurer la participation au financement des contrats et règlements labellisés des agents de la collectivité pour le risque prévoyance, dans les conditions énoncées ci-dessus ;
- d'inscrire au budget les crédits nécessaires à son paiement, soit 4 200€ au titre de l'année 2025.

### **3.4 Rapport d'information sur la réorganisation générale des Directions d'Orvitis**

#### **Contexte et enjeux**

La crise économique et géopolitique impacte la situation financière des bailleurs sociaux.

Orvitis n'échappe pas aux larges contraintes qui pèsent sur les organismes de logements sociaux :

- une demande de logements globale qui s'accroît et une production de logements insuffisante, avec des attentes fortes des politiques publiques ;
- des contraintes réglementaires et législatives toujours plus nombreuses ;
- un contexte économique de plus en plus coercitif ;
- une raréfaction des aides de l'Etat, une inflation galopante, les impacts de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) ;
- les effets de la crise sanitaire et la remontée des taux d'intérêt ;
- la paupérisation accrue des locataires.

Ce contexte général est rendu encore plus complexe en raison :

- d'un niveau d'exigence avec de forts enjeux de qualité de service rendu, de réactivité et des rapports plus individualisés ;
- des nouvelles sensibilités et attentes des publics à intégrer dans l'offre et les services proposés (cadre de vie, sécurité, bien-vivre ensemble) ;
- des mutations sociétales et démographiques à prendre en compte : vieillissement, familles monoparentales, isolement.

La réorganisation est un élément clé de la croissance et de l'adaptation d'Orvitis dans un environnement en constante évolution. Elle est impulsée par des impératifs stratégiques, des changements dans le paysage, la volonté d'améliorer l'efficacité opérationnelle et la satisfaction client.

Cette restructuration interne s'inscrit également dans la continuité de l'évolution de l'organisation de l'activité des états des lieux engagée en 2021 et finalisée en 2022.

#### **Objectifs du projet**

Orvitis a mené une réflexion sur son organisation globale, afin d'optimiser tout particulièrement les activités suivantes :

- commerciale (stratégie des marques, logements locatifs sociaux et autres, ventes),
- maintenance (contrats d'exploitation et d'entretien),
- proximité, médiation, animation et tranquillité résidentielle,
- juridique.

Le projet de réorganisation général a été mené dans le cadre d'une démarche projet, et s'est déroulé en cinq phases :

1. Définition de l'organisation et des métiers
2. Travail sur les marques
3. Optimisation des processus internes
4. Caractérisation des moyens et des outils nécessaires
5. Déploiement.

Orvitis a choisi d'être accompagné par le Cabinet PHM Conseils, afin :

- de définir la méthodologie et les outils de management du projet,
- d'établir la feuille de route,
- d'assurer le rôle de coordination et veiller à l'avancement des différents ateliers,
- d'être en appui et en contribution directe à la demande des pilotes des ateliers,
- d'assurer le reporting et consolider les travaux.

### Structure du projet

- Le Comité stratégique (COSTRAT) : instance de décision, une réunion mensuelle.
- Le Comité de pilotage (COPIL) : assure l'avancement global du projet entre les ateliers, deux réunions par mois.
- Les 7 ateliers : réalisent les analyses, définissent les plans d'actions, assurent les livrables. Chaque atelier est composé d'un pilote et de co-pilotes.

Le CSE est représenté dans chaque atelier. Des échanges ont lieu avec les membres du CSE lors de chaque séance.

### Méthode de travail

Les objectifs ambitieux de cette nouvelle organisation générale sont les suivants :

- clarifier les activités et les périmètres des Directions et les missions des collaborateurs, centraliser les activités, donner du sens.
- Garantir une lisibilité, apporter une logique dans les process et plus de cohérence.
- Améliorer la transversalité entre les Directions.
- Garantir la continuité de service et apporter de la flexibilité.
- Mieux prendre en compte les clients d'Orvitis.
- Répondre aux besoins de chacun des segments de clientèle d'Orvitis.
- Mettre le client au cœur du dispositif d'organisation (produit / service / communication - relation).
- Porter les marques d'IDELIANS, tout en garantissant la mixité sociale au sein du patrimoine d'Orvitis.
- Assurer la maintenance du patrimoine d'Orvitis, au travers d'une politique d'entretien et de maintenance efficace.
- Renforcer la démarche d'identification des risques (locatifs, tranquillité, ...).

Les travaux engagés en 2023 par les groupes de travail conduisent à proposer une organisation composée de 9 Directions fonctionnelles.

### Directions conservées

	<b>Direction Finances</b>	<b>Direction Communication</b>	<b>Direction Technique</b>	<b>Direction Ressources Humaines</b>
<b>PRINCIPAUX OBJECTIFS</b>	Garantir la sécurité, la régularité et la conformité des informations financières. Veiller à maintenir l'équilibre financier et la rentabilité économique.	Définir et mettre en œuvre la stratégie de communication	Définir, en concertation avec la Direction Générale, la stratégie de développement du patrimoine et la décliner. Développer et valoriser le patrimoine de l'Office	Définir et mettre en œuvre la politique Ressources Humaines. Assurer la gestion et la fiabilité juridique des Ressources Humaines. Gérer les relations sociales.

## Directions créées

	<b>Direction Maintenance</b>	<b>Direction Proximité avec un Pôle Animation Médiation</b>	<b>Direction Juridique</b>	<b>Direction Clientèle innovation performance</b>	<b>Direction des Affaires immobilières</b>
<b>PRINCIPAUX OBJECTIFS</b>	Définir une politique de maintenance. Donner de la lisibilité. Clarifier les champs d'intervention. Créer une synergie entre Directions. Optimiser l'efficacité.	Consolider la politique de proximité. Développer la politique de fidélisation. Mieux répondre aux enjeux (territoires, locataires...). Contribuer à la tranquillité résidentielle. Conforter les partenariats.	Elaborer, proposer, mettre en œuvre la stratégie juridique. Assurer un rôle d'expertise. Sécuriser les actes juridiques. Contentieux et recouvrement locatif. DPO mutualisé.	Regrouper les activités : attribution mobilité, état des lieux, gestion locative, stratégie & innovation, qualité et RSE. Apporter de la cohérence avec le développement de nouvelles approches (process, organisation, contrôle interne, RSE...).	Elaborer et animer la stratégie commerciale de vente. Conduire la stratégie de la location des logements hors logements locatifs sociaux, des autres activités immobilières. Piloter l'activité des copropriétés et des mandats de gestion.

## Les corollaires de la nouvelle organisation

- ➡ Création, modification, suppression de postes
- ➡ Transfert du quittance au Pôle Charges Locatives (scission entre ordonnateur et comptable).
- ➡ Réorganisation de la Direction Technique, suite à la création d'une Direction Maintenance.

Cette transformation se fait à effectif constant.

## **Les prochaines étapes du projet**

- Présentation au CSE le 6 décembre 2024.
- Information à l'ensemble du personnel lors de la Convention du personnel du 23 janvier 2025.
- Finalisation de l'organisation de la Direction Maintenance et de la Direction Technique au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2025.
- Mise en place de l'organisation générale à partir du 2<sup>ème</sup> trimestre 2025.

### 4.1 Etat des prévisions de recettes et dépenses 2025

Le budget 2025 est élaboré conformément aux orientations budgétaires présentées au Conseil d'Administration du 24 octobre 2024.

La présentation de l'Etat des Prévisions de Recettes et Dépenses (EPRD) a reçu un avis favorable lors de son examen par la Commission des Finances, le 2 décembre 2024.

#### Conjoncture

Au niveau national, le secteur immobilier traverse une situation difficile :

- la baisse du nombre de demandes de permis de construire,
- l'effondrement de l'offre en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement), qui constitue normalement 60% des logements locatifs sociaux,
- la difficulté d'accès au crédit pour les ménages,
- la baisse de la production de logements sociaux (80 000 logements produits contre 125 000 attendus).

La chaîne du logement subit une évolution défavorable et incertaine du fait de :

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

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

#### Concernant Orvitis

Dans ce contexte, Orvitis poursuit son action et répond aux enjeux du vieillissement, de l'évolution des besoins des demandeurs (étudiants, accédants, jeunes actifs, familles, salariés...) et propose des solutions adaptées aux mutations sociales et aux besoins des territoires.

En 10 ans, le besoin de fonds propres nécessaires à l'exécution du Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) a doublé :

- les opérations nouvelles sont structurellement déficitaires, mobilisant 40 % de fonds propres ;
- le coût des réhabilitations a presque triplé, passant de 25 k€ en moyenne à presque 80 k€ par logement ;
- le taux de subvention a fortement diminué (-10 points).

Ces changements qui ont un impact significatif sur le modèle économique, interviennent alors qu'Orvitis doit investir sur 2 axes forts :

- respecter les objectifs imposés par la réglementation énergétique concernant l'éradication des passoires thermiques d'ici 2034,
- répondre aux engagements pris dans le cadre du NPNRU, pour lesquels il reste 26 M€ à réaliser sur une enveloppe de 45 M€.

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



Ainsi, le budget 2025 permet à Orvitis de poursuivre son engagement de livrer une centaine de logements neufs chaque année, la réhabilitation de 200 unités, la mise en service et l'entretien des foyers et des casernes de gendarmerie, la mise en location d'une quinzaine de logements correspondant à l'offre Locizy et une trentaine entrant dans le cadre de l'offre Sérénitis.

Afin d'associer ses collaborateurs et ses partenaires à ses objectifs, Orvitis choisit de faire de la RSE (Responsabilité Sociale des Entreprises) un levier d'attractivité et de performance, grâce aux thématiques et aux actions suivantes :

### **Responsabilité environnementale**

- réduire l'empreinte carbone de ses activités ;
- accélérer la rénovation et la transition énergétique ;
- définir le plan de mobilité d'entreprise ;
- expérimenter de nouveaux modes de construction.

### **Responsabilité sociale et sociétale**

- veiller au bien-être et à la qualité de vie au travail des collaborateurs ;
- développer une offre d'habitat accessible et inclusif sur toute la Côte-d'Or.

### **Responsabilité économique**

- assurer la soutenabilité financière de l'office ;
- mettre en œuvre une politique d'achat responsable et locale ;
- préserver le pouvoir d'achat des locataires.

Les enveloppes budgétaires mises à disposition des services servent la mise en œuvre et le suivi de ces actions.

## **Compte de résultat prévisionnel 2025**

### **A - Evolution concernant les postes de charges**

#### **Poste 60 « achats » :**

Ce poste, d'un montant de 5 275 K€, se décompose de la manière suivante :

- 1 019 K€ pour les fournitures, en diminution de 65 k€ par rapport à 2024.
- 4 256 K€ pour la constitution de stocks immobiliers nécessaires aux activités d'aménagement et d'accession sociale :

#### **▪ ZAC et Lotissements : 2 474 K€ dont :**

737 K€ pour la viabilisation du lotissement situé à MONTAGNY-LES-BEAUNE ;

300 k€ pour la viabilisation du lotissement situé à ARC-SUR-TILLE ;

467 k€ pour la viabilisation du lotissement à CLENAY ;

219 K€ pour la viabilisation du lotissement à PERRIGNY LES DIJON (AFUA - association foncière urbaine autorisée) ;

50 K€ pour la ZAC située à VAROIS-ET-CHAIGNOT.

#### **▪ Projets en accession sociale :**

##### **▪ PSLA :**

256 K€ concernant l'acquisition en VEFA de 4 PSLA auprès de la SCCV « Fauconnet 33 » ;

##### **▪ Accession sociale : 1 280 K€ dont :**

8 pavillons à BEAUNE, Hameau de Gigny : travaux prévus sur 2025 pour 682 k€.

4 pavillons à DAIX, dépenses prévues pour 380 K€ ;

8 logements en accession à POUILLY-EN-AUXOIS (ancien EHPAD) pour 112 000 €, dont 100 000 € de foncier ;

2 logements à MONTAGNY-LES-BEAUNE « Le Meix Poupon » pour 85 k€.

### Poste 61 « services extérieurs »

Ce poste correspond aux dépenses de frais de gestion, de maintenance et de petit entretien. En 2024, les consommations devraient atteindre 3 800 K€ environ. Le budget 2025 est estimé à 4 396 K€.

Le budget de la maintenance est augmenté de 215 k€, pour permettre le financement des projets suivants :

- appels à projets 2025 lancés par le GIE numeliens :
  - Campagne SMS (Direction Communication) ;
  - Diabolo Com (centralisation des procédures) ;
  - SI – RH (SIGMA nouveau logiciel en janvier 2025) ;
  - Gestion des impayés ;
  - VoxPAY paiements téléphoniques (IDELIANS) ;
  - EDI factures fournisseurs.

Le poste « entretien divers » augmente de 100 k€, le poste « entretien courant » de 80 k€, principalement par l'augmentation générale de ces prestations, de l'ordre de 7%.

Les baux emphytéotiques augmentent de 80 k€, par la mise en œuvre de la redevance concernant le bâtiment situé boulevard Trémouille.

Les locations mobilières augmentent de 61 k€, par la hausse du prix des baux liés au parc automobile et la location de vélos, dans le cadre du plan mobilité.

### Poste 61521 « dépenses de gros entretien »

En 2024, les dépenses de ce poste s'élèvent à 6 150 K€ environ, pour un budget de 6 404 K€.

Le budget 2025 est porté à 6 705 K€ soit une augmentation de 9 %.

Le budget du pôle Patrimoine augmente de 15 %, en passant de 1 314 k€ à 1 514 K€. Cette évolution est nécessaire pour accentuer les efforts en matière de ravalement de façades et d'entretien de toitures.

### Poste 62 « autres services extérieurs »

Ce poste devrait s'élever à 6 000 K€ en 2024. Le budget pour 2025 est porté à 6 503 k€. Cette augmentation s'explique comme suit :

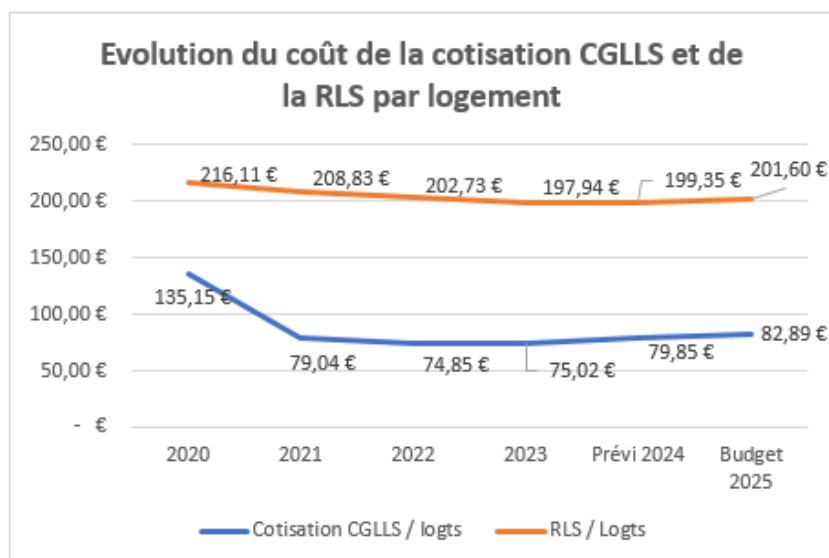
- la cotisation CGLLS qui augmente de 231 K€, selon le taux pratiqué en 2024.

Le tableau ci-dessous montre l'évolution des cotisations depuis 2018, date de la mise en place de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) :

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Prévi 2024	Budget 2025
CGLLS	867 312	1 785 530	1 034 299	992 554	1 006 180	1 073 127	1 143 475	1 375 000
cot principale	492 927	1 286 045	632 575	711 813	713 791	814 018	851 643	1 215 000
cot additionnelle	374 385	499 485	401 724	280 741	292 389	259 109	291 832	160 000
Mesure complémentaire RLS	1 840 283	2 052 359	2 827 955	2 812 450	2 719 025	2 660 058	2 750 000	2 800 000
Total Cotisations CGLLS + RLS	867 312	3 837 889	3 862 254	3 805 004	3 725 205	3 733 185	3 893 475	4 175 000

Afin de lisser l'impact de la RLS, un dispositif de modulation de la cotisation principale due à la CGLLS a été mis en place. Pour le budget 2025, les derniers taux connus ont été repris.

## Evolution de la CGLLS et de la RLS par logement :



- La cotisation numelians, pour 2025, augmente de 105 K€, portant ainsi son total à 995 k€.
- Le compte autres honoraires augmentera de 100 k€ sur 2025 en lien avec les besoins du pôle Innovation et Performance pour les projets en cours à savoir : accompagnement dans la démarche RSE, finalisation du label Sérénitis, Locizy...) et de la Direction Générale (ex : démarche BIM)...
- Le compte « frais d'actes et de contentieux » prévoit une hausse de 82 k€, basé sur un montant moyen de 260 k€.
- La cotisation IDELIANS augmente de 54 K€, pour atteindre un total de 854 k€.
- Le compte « honoraires diagnostics amiante » passera de 820 k€ en 2024 à 714 k€, soit une baisse de 106 k€, compte tenu du niveau de dépenses engagées ces dernières années :

En k€	2021	2022	2023	Prévisionnel 2024	Budget 2025
<b>Montant dépensé diagnostics amiante</b>	270	469	748	820	714

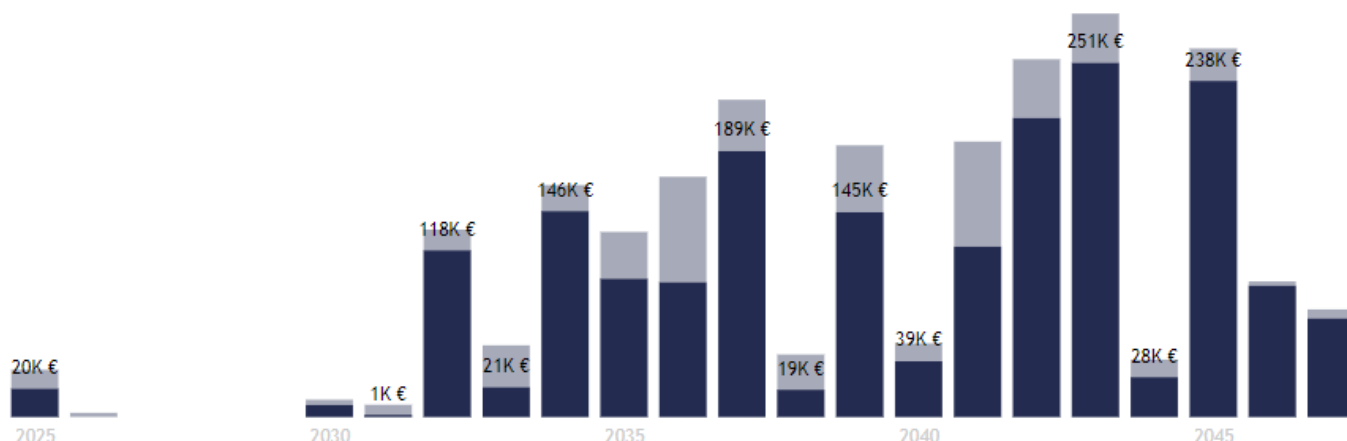
### Poste 63 « impôts, taxes et versements assimilés »

Le budget de ce poste, essentiellement constitué de taxes basées sur les salaires, est stable de 2024 à 2025. Il est fixé à 1 057 K€, en augmentation de 50 k€.

### Poste 63512 « taxe foncière »

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

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



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

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

Cette exonération porte sur 510 k€ pour 1 800 logements situés dans les communes de CHENOVE, DIJON et TALANT. Elle est accordée en contrepartie d'actions renforcées sur ces périmètres.

En 2024, Orvitis a supporté 7,6 millions d'€ de TFPB. L'enveloppe 2025 s'élèvera à environ 7,8 millions d'€.

#### Poste 641 « rémunération du personnel »

Ce poste est très maîtrisé depuis 2018.

Année	2020	2021	2022	2023	Budget 2024	Prévisionnel 2024	Budget 2025
Poste personnel (k€)	9 907	9 861	10 248	11 585	10 827	10 450	11 275

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

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

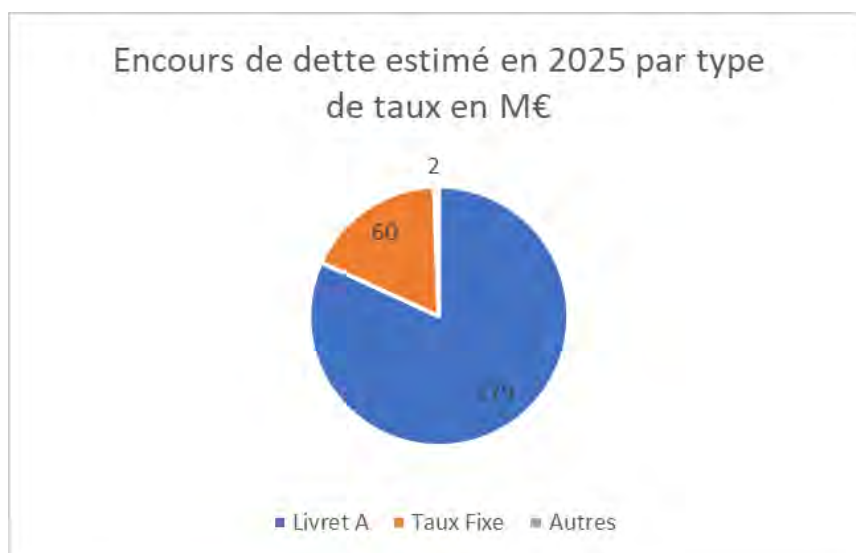
En 2024, on peut estimer que ce poste atteindra 10 450 k€. Il augmentera de 825 k€ en 2025, dont 150 k€ dû à la perte de la réduction FILLON, et 290 k€ du fait de la mise en place de la cotisation à France Travail. Sans tenir compte de ces changements liés aux cotisations sociales, l'augmentation du poste est de 3.6%.

#### Poste 654 « pertes sur créances irrécouvrables »

Depuis 2019, le poste était stable et s'élevait à 650 K€. Compte tenu de la conjoncture économique, il est porté à 750 K€ depuis 2024, niveau conservé en 2025.

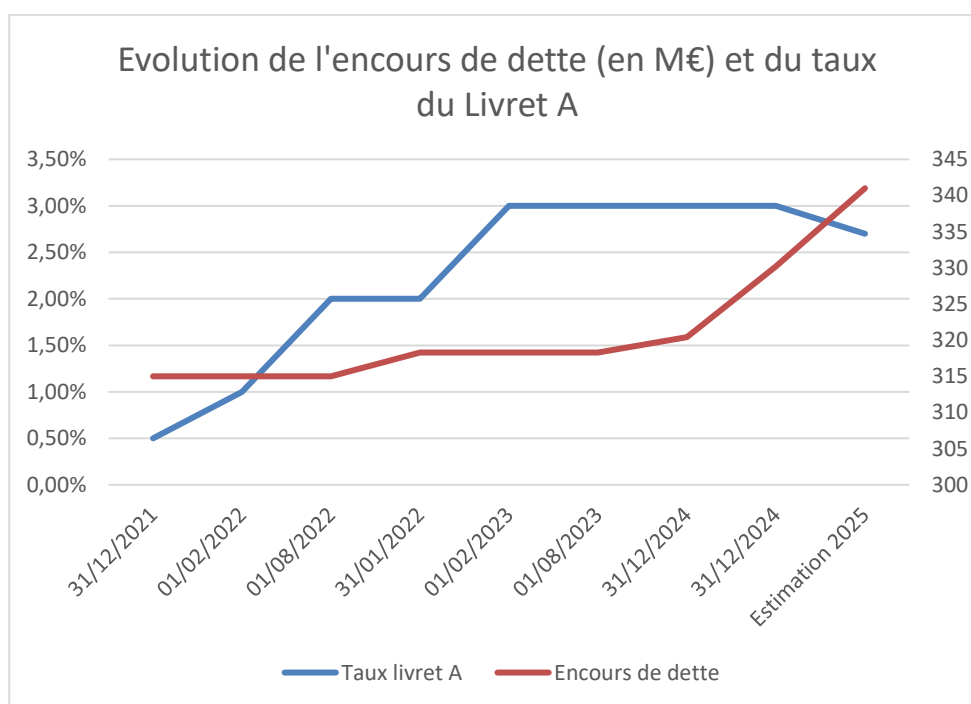
#### Poste 66 « charges financières » :

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

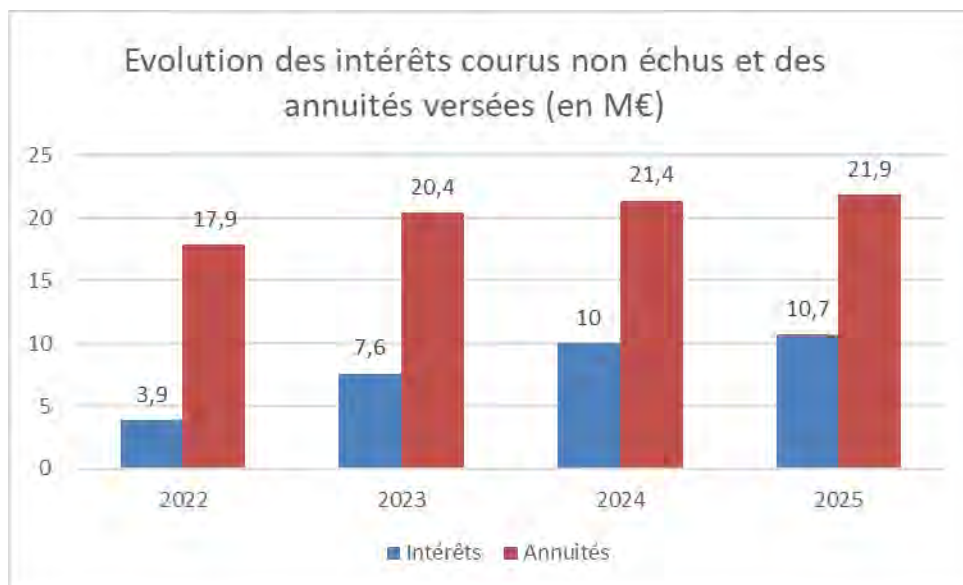


L'augmentation du taux du Livret A, ces 3 dernières années, a donc une incidence majeure sur les charges financières de l'office. Le taux est bloqué à 3 % jusqu'au 1<sup>er</sup> février 2025.

L'effet combiné de la hausse des taux et de l'encours font monter les intérêts à 10 millions en 2024. Le niveau des intérêts se stabilise en 2025. Le taux du livret A devrait baisser et atteindre 2,7 % à partir du 1<sup>er</sup> février 2025. En 2025, le poste « charges financières » s'élèvera donc à 10,7 M€.



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



#### Poste 67 « charges exceptionnelles »

Le budget de ce poste est proposé pour 2025 à 1 337 K€ contre un prévisionnel 2024 de 1 216 k€. Ses principaux composants sont :

- Sinistres : 878 K€
- Coûts liés aux démolitions prévues : 185 K€
- Subventions accordées : 199 K€
- Frais de commercialisation des logements : 45 K€
- Dons et libéralités : 30 K€

#### Poste 675 « VNC des éléments sortis de l'actif immobilisé » :

Le niveau de ce poste est calculé en fonction du montant des travaux de réhabilitation et du nombre de ventes prévues. Le prévisionnel 2024 est de 1 527 k€ (dont 486 k€ de VNC sur la vente partielle de DIJON rue Aubriot prévue en décembre 2024). Pour 2025, il est fixé à 1 203 K€ et se décompose de la manière suivante :

Comptes	Libellé	Budget 2025
67521	VNC des composants remplacés	540 K€
67522	VNC des immobilisations vendues	663 K€
67523	VNC des immobilisations démolies	0 K€
<b>Total poste 675</b>		<b>1 203 K€</b>

#### Poste 68 « dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions » :

Les dépenses pour 2024 sont estimées à 25 266 K€. Le budget 2025 est arrêté à 25 015 K€.

Comptes	Libellé	Estimation 2024	Budget 2025	Variation
68112	Dotation aux amortissements	22 197 K€	23 381 K€	1 184 K€
68174	Dotation provision pour créances douteuses	900 K€	830 K€	- 70 K€
68151	Provision pour risques	355 K€	100 K€	-255 K€
68158	Provision pour charges (y compris démolitions)	1 441 K€	584 K€	-857 K€
68662	Dotations aux provisions pour dépréciation des immobilisations financières	100 k€	0	-100 k€
6871	Dotations pour provision exceptionnelle des immobilisations	273 K€	120 K€	-153 K€
<b>Total</b>		<b>25 266 K€</b>	<b>25 015 K€</b>	<b>-251 K€</b>

L'accroissement du poste « dotation aux amortissements » provient de l'évolution du parc de logements, de 35 millions d'euros en moyenne ces dernières années.

Le compte 68158 « Provisions pour risques » en 2024, comprend une provision concernant un risque de redressement sur la réduction FILLON sur 3 ans (2022-2023-2024), soit 330 k€.

Le poste « Provisions pour charges » comprend des provisions pour l'ARE (allocation d'aide au retour à l'emploi), d'un montant de 430 K€ et une provision pour 150 K€ concernant les travaux et le désamiantage en lien avec les démolitions.

#### **Poste 68157 « provisions pour gros entretien » :**

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, une nouvelle méthode de calcul de la provision pour gros entretien a été adoptée. Le calcul se base sur un plan triennal d'intervention de gros entretien programmé sur des adresses précises. Le montant de la dotation pour 2025 est estimé à 500 K€, pour une provision totale prévue au bilan, estimée à 1 110 K€.

Les efforts consacrés à la maintenance et l'inflation générale du coût des prestations augmentent le ratio de coût d'entretien au logement, qui reste toutefois inférieur aux moyennes nationales.

Le coût de gestion au logement est impacté par l'augmentation généralisée des contrats de maintenance et le changement des règles des cotisations sociales.

	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>Prévisionnel 2024</b>	<b>Budget 2025</b>	<b>Variation 2025/2024</b>
Coût d'entretien / logement	585 €	605 €	632 €	682 €	+ 7.9 %
Coût de gestion / logement	1 164 €	1 376 €	1 341 €	1 435 €	+ 7.0 %

## **B - Evolution des postes de produits**

#### **Poste 70 « produits des activités » :**

En 2025, 1 400 K€ de produits sont attendus sur ce poste.

Les activités sont variées :

- des produits provenant de locations diverses, telles que les jardins et les celliers, à hauteur de 1 071 K€ en 2025 ;
- des produits de prestations de services divers pour 268 k€, dont 169 k€ provenant de prestations de maîtrise d'ouvrage ;
- des produits issus de la revente d'électricité pour 60 k€ ;
- les produits issus des ventes de biens immobiliers détenus en stocks, (vente de lotissements, de bureaux), lorsque l'opération est terminée. Certaines opérations ne seront sans doute pas abouties en 2025. Par précaution, ce poste n'est pas doté.

En 2025, le produit des ventes sur les opérations immobilières sur stocks est de 1 681 K€, contre 1 144 K€ prévus pour 2024. Celui-ci se décompose ainsi :

- PSLA : 665 K€ HT contre 444 K€ HT en 2024 (3 PSLA),
- ventes de terrains à bâtir : 1 016 K€ HT contre 700 K€ HT en 2024 (6 lots).

<b>Ventes HT</b>	<b>CA en K€</b>	<b>Désignation</b>
PSLA		
CORGOLOIN	148	1 PSLA
ARC-SUR-TILLE	517	4 PSLA
<b>Total PSLA</b>	<b>665</b>	<b>5 PSLA</b>
Terrains		
FLEUREY-SUR-OUCHÉ	111	1 lots
SEMUR-EN-AUXOIS	68	2 lots
ARC-SUR-TILLE	285	3 lots
MIREBEAU-SUR-BEZE	432	8 lots
CLENAY	120	1 lots
<b>Total terrains</b>	<b>1 016</b>	<b>15 lots</b>
<b>Total chiffre d'affaires</b>	<b>1 681</b>	<b>20 lots</b>

Ci-dessous des données faisant état des lots à commercialiser par activité :

### **Activité lotissement et ZAC**

Données au 29-11-2024

PROGRAMME	Nbre de lots	Début commercialisation	Nombre de lots restant à commercialiser	Valeur des lots restant à commercialiser
LAIGNES	2	octobre-17	2	26 966 €
SEMUR EN AUXOIS	21	janvier-21	8	272 300 €
FLEUREY SUR OUCHE 2	2	octobre-22	1	111 426 €
CLENAY	17	novembre-22	9	1 201 368 €
ARC-SUR-TILLE	29	avril-23	20	2 045 446 €
MIREBEAU-SUR-BEZE	40	février-24	40	2 227 942 €
<b>TOTAL</b>	<b>112</b>		<b>80</b>	<b>5 885 448 €</b>

### **Activité accession**

#### ○ PSLA

Données au 29-11-2024

PROGRAMME	Nbre de lots	Début commercialisation	Fin de commercialisation	VOLUME STOCK RESTANT A COMMERCIALISER (nombre de lots - Réservation - location - vente)	Dont physiquement livrés	VALEUR STOCK RESTANT A COMMERCIALISER (nombre de lots - Réservation - location - vente) en €
CORGOLOIN(Individuel)	4	janvier-19	mars-23	0	0	0
DIJON via SCCV Fauconnet (Collectif)	4	novembre-21		1	0	170 000
ARC SUR TILLE(Collectif)	16	septembre-21	août-24	0	0	0
TALANT (Collectif)	4	février-24		3	0	540 000
BEAUNE-GIGNY(Individuel)	8	mars-24		8	0	1 800 948
<b>TOTAL</b>	<b>36</b>			<b>12</b>	<b>0</b>	<b>2 510 948</b>

#### ○ ACCESSION ABORDABLE

Données au 29-11-2024

PROGRAMME	Nbre de lots	Début commercialisation	VOLUME STOCK RESTANT A COMMERCIALISER (nombre de lots - Réservation - location - vente)	Dont physiquement livrés	VALEUR STOCK RESTANT A COMMERCIALISER (nombre de lots - Réservation - location - vente) en €
DAIX(Individuel)	4	janv.-23	4	0	1 187 000
MONTAGNY-LES-BEAUNE (indivision Le Meix Poupon)	2	févr.-24	2	0	550 000
FONTAINE-LES-DIJON via SCCV Grande fin "Les terrasses de comblanchien"	39	sept.-21	1	1	153 000
<b>TOTAL</b>	<b>45</b>		<b>7</b>	<b>1</b>	<b>1 890 000</b>

### **Poste 704 « loyers »**

Les produits attendus sur ce poste en 2024 sont de 59,7 M€, pour un budget de 59,6 M€.

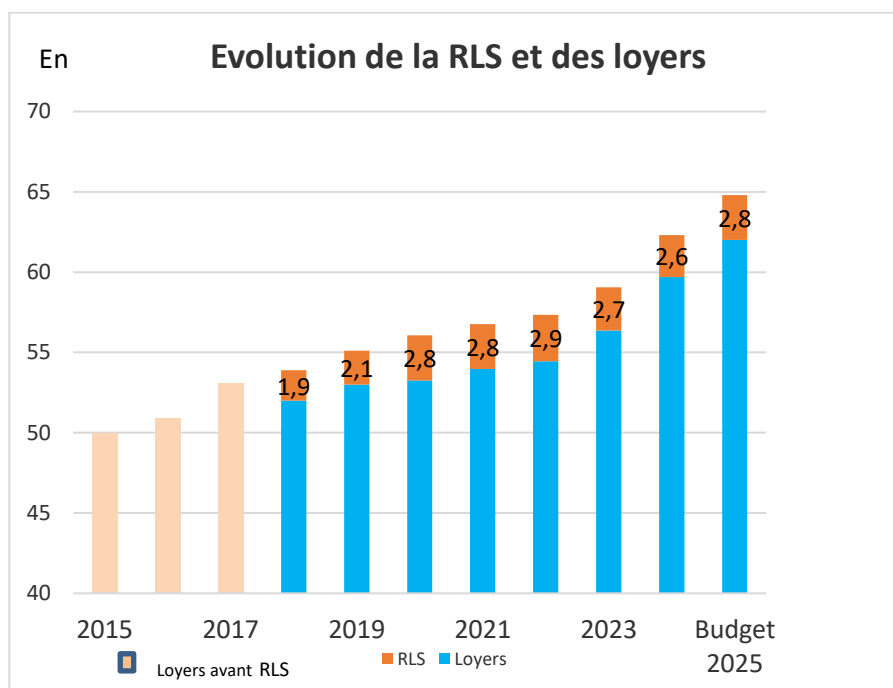
Pour le budget 2025, le poste « loyers » est estimé à 62 M€.

Cette hausse s'explique par les variations suivantes :

- à la hausse :
  - augmentation des loyers de 3.26 % : 1.9 M€ ;
  - augmentation des redevances des foyers : 120 K€ de par l'évolution des taux de référence ;
  - augmentation des recettes des gendarmeries de 264 k€ due à la mise en service de la caserne de NUITS-SAINT-GEORGES ;
  - augmentation des recettes dues aux nouveaux logements et garages : 141 K€ ;
  - augmentations liées aux réhabilitations : 23 K€.



- à la baisse :
  - évolution de la vacance : - 53 K€ (à titre de précaution) ;
  - évolution de la vacance liée notamment aux projets de démolition et de restructuration : -70 K€ ;
  - pertes de loyers liées aux ventes de logements : - 42 K€.



#### Poste 71 « Production stockée »

Ce poste enregistre la valeur des stocks constitués au cours de l'exercice, soit 4 255 K€, minorée de la valeur de production des stocks vendus pendant l'année, lorsque l'opération est complètement terminée. Suivant les éléments énoncés au poste 70 « produits des activités » ci-dessus, certaines opérations seront terminées en 2025. Par précaution, aucune sortie de stock n'est chiffrée dans le budget de ce poste. Ainsi, le solde s'établit à 4 255 K€.

#### Poste 74 « Subventions d'exploitation »

300 K€ sont inscrits au budget de ce poste (idem 2024), ils concernent :

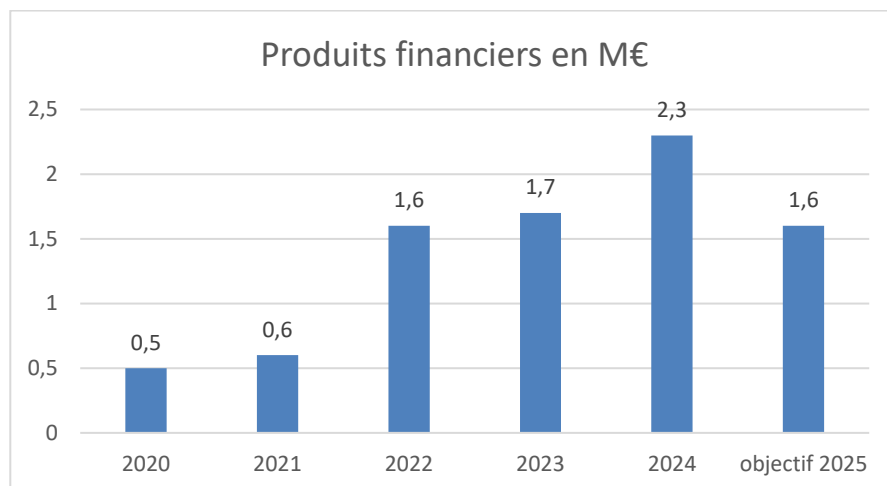
- la subvention de l'ANRU finançant la perte d'exploitation liée à la démolition partielle du bâtiment ILM situé du 14 au 30 rue Ernest Renan à CHENOVE, et pour les coûts de démolition et désamiantage ;
- les subventions accompagnant les projets de la Direction Innovation et Performance (SRC mutualisé, Aide à la Vie Partagée).

#### Poste 75 « Autres produits de gestions courantes »

Ce poste enregistre les subventions obtenues dans le cadre des CEE (contrat d'économie d'énergie). Pour 2025, les produits sont estimés à 398 K€ contre 900 k€ en 2024.

#### Poste 76 « Produits Financiers »

La remontée des taux a permis d'obtenir plus de produits financiers, mais l'augmentation de ce poste est freinée par les besoins de trésorerie liés au programme d'investissement. Le montant attendu pour 2025 est de 1,6 M€.



#### **Poste 77 « produits exceptionnels »**

Ce poste est doté pour 9 418 K€ contre un prévisionnel en 2024 de 6 660 k€, principalement pour les produits suivants :

- dégrèvements de taxes foncières : 5 500 K€ ;
- reprise de subventions d'investissement : 3 350 K€ ;
- indemnités d'assurance : 500 K€ ;
- pénalités perçues (SLS et Marchés) : 60 K€.

#### **Poste 775 « produits des cessions d'actifs »**

En 2025, il est prévu la vente d'environ 22 logements, pour une recette prévisionnelle totale de 2 250 K€ environ contre 2 606 k€ prévu en 2024.

#### **Poste 78 « reprise sur amortissements et provisions »**

Ce poste est doté de 1 524 K€ en 2025 qui est conforme à 2024 et se répartit comme suit :

- 750 K€ correspondant à la reprise de la provision pour créances douteuses ;
- 430 K€ pour la reprise de l'allocation retour à l'emploi ;
- 230 K€ pour la reprise de la provision pour les travaux de désamiantage et de démolition ;
- 110 K€ pour la reprise de l'année 2022 sur le risque réduction Fillon.

#### **Poste 79 « transfert de charges » pour 167 K€**

Ce poste comprend essentiellement des frais d'actes refacturés aux locataires et des indemnités liées aux absences du personnel.

### **Résultat et capacité d'autofinancement 2025**

L'ensemble de ces données permet d'aboutir à un chiffre d'affaires prévisionnel, charges locatives comprises, de 86 185 k€, à un **résultat prévisionnel 2025 de 1 191 k€**, et à une **capacité d'autofinancement de 20 255 k€**.

### **Tableau de financement 2025**

#### **A – Emplois**

Depuis la mise en œuvre de la RLS en 2018, le niveau des investissements en logements neufs a été abaissé, au profit d'une accélération des programmes de rénovation.

En 2024, le montant des investissements devrait atteindre 38.7 M€, pour un budget de 39,3 M€.

Le **budget d'investissement** 2025 s'élève à 42,9 millions d'euros, et se décompose de la manière suivante :

- **1,3 M€ pour la structure** (Moyens Généraux, Informatique).
- **27,5 M€ pour le développement** répartis comme suit :
  - 12,7 M€ en maîtrise d'ouvrage par Orvitis,
  - 8,9 M€ d'acquisition en VEFA,
  - 1 M€ pour les foyers,
  - 4,9 M€ pour les gendarmeries.
- **13,4 M€ pour la réhabilitation et les remplacements de composants.**
- **0,4 M€ d'immobilisations financières.**
- **0,3 M€ d'immobilisations incorporelles.**

### Livraisons neuves

**Pour 2025**, le budget prévoit la mise en service de **100 nouveaux logements neufs familiaux**, la poursuite des opérations en cours et le lancement de nouveaux projets.

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

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

Ce budget permet également la réalisation de travaux pour **102 logements LLS**, qui pourraient être livrés en **2026** :

20 LLS Sérénitis - Acquisition en VEFA auprès de GENEOM	Rue Tisserand	MARSANNAY-LA-COTE
20 logements Sérénitis construits sous MO Orvitis	Rue du Nordet	NOIRON-SOUS-GEVREY
15 logements pour vente NP et gestion de l'usufruit locatif social construits sous MO Orvitis	12 rue du faubourg Saint-Martin	FONTAINE-LES-DIJON
4 logements - Acquisition en VEFA auprès de Carré de l'Habitat	La Louvière	CLENAY
6 pavillons LLS construits sous MO Orvitis	1 à 11 rue du champ Passerat	SEMUR-EN-AUXOIS
25 logements LOCIZY	Boulevard de la Trémouille	DIJON
2 pavillons individuels LLS construits sous MO Orvitis	Hameau de Gigny	BEAUNE

## **Réhabilitations**

Le budget alloué au patrimoine s'élève à 12,5 millions d'€ pour l'année 2025, contre 16,8 M€ en 2024.

Le Plan Simplifié de Stratégie Énergétique et Décarbonation (PSSSED), nouvelle dénomination du PSP Décarbonation simplifié, émane de l'engagement d'accélérer la rénovation énergétique et la décarbonation du parc social signé lors du dernier congrès Hlm entre le Mouvement Hlm et le ministre du Logement.

Le PSSSED doit notamment permettre de suivre :

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

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

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

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

### **● Les mutations d'énergie**

Orvitis poursuivra en 2025 son programme de mutation d'énergie priorisant le remplacement des chaudières au fioul, jugées trop polluantes. Il reste sur le parc à fin 2024, 41 logements collectifs et 71 logements individuels concernés.

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

### **● Les établissements spécifiques**

Le budget alloué en 2025 sera de :

- 481 000 € pour les foyers, essentiellement pour des remplacements de menuiseries pour la MARPA « Les Tilleuls » de Baigneux-les-Juifs, le foyer « Le Mail » à Chenove, l'EHPAD « Les Nymphéas » à Fontaine-les-Dijon, et la résidence « Simon de Cyrène » à Saint-Appolinaire, et la réfection des terrasses à l'EHPAD « Le Val de Saône » à Auxonne.
- 603 000 € pour les gendarmeries, principalement pour des remplacements de chaudière pour les casernes d'Arc-sur-Tille, Gevrey-Chambertin et Velars-sur-Ouche et la sécurisation des sites de Gevrey-Chambertin et Mirebeau-sur-Beze.

### **● Les travaux d'accessibilité**

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

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

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

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

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

- 2 rue des Clématites à Chenove,
- 37 rue Gambetta à Chenove,
- 5 rue du 11 novembre 1918 à Semur-en-Auxois
- 9,11 et 13 avenue de Ciney à Semur-en-Auxois, dans un immeuble abritant des colocations,
- 2 rue du Maréchal Leclerc, à Chevigny-Saint-Sauveur, avec 3 ascenseurs supplémentaires.

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

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

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

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

### 157 Livraisons de logements réhabilités sur 2024 dont principalement :

- Livraison prévue sur le 4<sup>ème</sup> trimestre de l'opération d'éco-rénovation de 44 logements situés 3 et 5 rue de Gémeaux à Gevrey-Chambertin.
- Livraison prévue sur le 4<sup>ème</sup> trimestre de l'opération d'éco-rénovation de 34 logements situés 14 à 30 rue Ernest Renan à CHENOVE.
- Livraison prévue sur le 4<sup>ème</sup> trimestre de l'opération d'éco-rénovation de 25 logements situés 3 rue des Glycines à IS-SUR-TILLE.
- Livraison de l'opération d'éco-rénovation de 12 logements (Sérénitis) situés 2 à 8 rue de Franche-Comté à PONTAILLER-SUR-SAONE.
- Livraison de l'opération d'éco-rénovation de 20 logements (Sérénitis) situés 3 rue des Noisetiers à BEAUNE.
- Livraison prévue sur le 4<sup>ème</sup> trimestre de l'opération d'éco-rénovation de 16 logements situés rue des Remparts des Ursulines à AUXONNE.

### **Descriptif des principales actions sur 2025 :**

- Livraison de l'opération d'éco-rénovation de 42 logements situés rue des Remparts des Ursulines à AUXONNE.
- Livraison de l'opération d'éco-rénovation de 106 logements situés rue de la Vanoise à GENLIS.
- Livraison de l'opération d'éco-rénovation de 56 logements situés 14 à 30 rue Ernest Renan à CHENOVE.

**Soit un total de 204 logements réhabilités livrés.**

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

### **Remboursements des prêts**

En 2025, Orvitis devra également rembourser le principal de ses emprunts, à hauteur de 13 201 K€.

### **B - Ressources**

La somme des investissements et des annuités d'emprunt représente un montant de 56 111 K€, qui sera financé par :

- |  |                |
|--|----------------|
| ○ la capacité d'autofinancement :        | 20 255 526 € ; |
| ○ les ventes d'actif :                   | 2 250 000 € ;  |
| ○ les subventions notifiées :            | 7 009 860 € ;  |
| ○ le recours à l'emprunt :               | 22 208 576 € ; |
| ○ les versements de dépôts de garantie : | 515 000 €.     |

Enfin, en 2025, les opérations de stocks de lotissements, de bureaux et de logements PSLA nécessiteront une enveloppe de 4 255 K€. Les ventes liées à cette activité devraient générer 1 681 K€, le solde sera financé sur des lignes de trésorerie court terme.

Le prélèvement sur fonds de roulement des activités de l'exercice sera donc de **6 446 548 €**, ce qui amènera son niveau à **69 811 654 €** en fin d'année 2025.

**Le Conseil d'administration,**

- Vu le Décret n° 2008-648 du 1<sup>er</sup> juillet 2008 relatif au régime budgétaire et comptable des offices publics de l'habitat et modifiant le code de la construction et de l'habitation (partie réglementaire)
- Vu l'article L 423-3 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 R 423-1 à R 423-24 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'instruction budgétaire et comptable M31 et l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée
- Vu l'article L 423-3 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 R 423-1 à R 423-24 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'instruction budgétaire et comptable M31 et l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée

**après en avoir délibéré, décide à l'unanimité,** d'approuver l'état des prévisions des recettes et dépenses 2025, conformément au budget synthétique, soit :

<b>Total équilibre du compte de résultat prévisionnel :</b>	<b>107 334 462 €</b>
<b>Total équilibre du tableau de financement prévisionnel :</b>	<b>60 366 511 €</b>
<b>Fonds de roulement prévisionnel au 31 décembre 2025 :</b>	<b>69 811 654 €</b>

## 4.2 Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) signée avec la commune de VAROIS-ET-CHAIGNOT : Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)

Par signature d'un traité de concession avec la commune de Varois-et-Chaignot en date du 5 février 2010, l'Office Public de l'Habitat de la Côte-d'Or, Orvitis, est désigné par la commune comme aménageur de sa zone d'aménagement concertée (ZAC). Cette zone porte sur les secteurs «les Petites Rentes» et «le Champ au Coq», pour 230 logements environ. Ce traité a fait l'objet de 2 avenants, en dates du 30 octobre 2015 et 10 septembre 2020.

La ZAC est décomposée en 4 ilots, qui comprennent 153 lots viabilisés :

- Ilot A - Les Petites Rentes/Bas du Breuil (Tranches 8 à 11 – 5.3 ha) – 67 lots individuels et groupés et 2 lots collectifs – 83 logements ;
- Ilot B - Le Champ au Coq (Tranche 1 à 6 – 7.15 ha) - 80 lots individuels et 2 lots collectifs – 110 logements ;
- Ilot C - Le Breuillet/ Plaine sportive (7.2 ha) ;
- Ilot D - Le Village (Tranche 7 - 1,8 ha) – 3 lots collectifs représentant environ 50 logements.

Le traité de concession impose chaque année la production par le concessionnaire d'un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC).

Ce document est ensuite présenté à l'approbation du Conseil d'Administration d'Orvitis avant transmission au Conseil Municipal de Varois-et-Chaignot. Celui-ci contient :

- un historique de l'avancement administratif et juridique des opérations ;
- un compte rendu prévisionnel d'origine ;
- un bilan financier année par année, constatant l'état des réalisations, et révisant les prévisions ;
- un détail des actes de disposition des terrains.

Le 17 décembre 2014, le Conseil d'administration d'Orvitis, au vu des difficultés rencontrées pour réaliser le périmètre foncier au prix envisagé dans le budget prévisionnel du projet, avait décidé :

- d'inscrire une provision de 833 000 € dans les comptes de l'Office,
- d'autoriser le Directeur Général à négocier avec la commune de Varois-et-Chaignot un avenant au traité de concession, afin de rétablir l'équilibre financier du projet.

Le 30 octobre 2015, la commune de Varois-et-Chaignot a approuvé l'avenant n°1 au traité de concession, dans lequel le niveau des équipements publics de la ZAC a été réduit.

A la suite de l'approbation du dossier de réalisation par le Conseil Municipal de Varois-et-Chaignot le 20 avril 2015, la production des lots a pu débuter et la commercialisation a été rapide.

	Nombre de lots vendus	Surfaces cédées en m <sup>2</sup>	Montant HT en €	Montant TTC en €
Lots vendus en 2016	18	9 595	1 260 674	1 490 645
Lots vendus en 2017	14	10 246	1 358 770	1 600 190
Lots vendus en 2018	2	1 107	208 886	242 070
Lots vendus en 2019	27	13 824	2 782 673	3 231 900
Lots vendus en 2020	7	4 495	883 202	1 024 950
Lots vendus en 2021	9	6 289	1 272 738	1 480 120
Lots vendus en 2022	5	2 803	606 086	703 315
Lots vendus en 2023	2	1 212	265 094	307 740
Lots vendus en 2024	0	0	0	0
<b>Total lots vendus</b>	<b>84</b>	<b>49 571</b>	<b>8 638 124</b>	<b>10 080 930</b>

La viabilisation de la ZAC s'est ainsi opérée sur le foncier libéré (Ilots B et C) et a permis la commercialisation, depuis 2016, d'un total de 84 lots.



La Commune a décidé, par délibération du 2 mars 2020, de déposer une demande de déclaration d'utilité publique (DUP), afin de maintenir une dynamique démographique positive et de répondre à la demande de logements sur son territoire.

Parallèlement, le 10 septembre 2020, le Conseil Municipal a approuvé l'avenant n°2 du traité de concession, dont l'objet est de conférer la maîtrise d'ouvrage de la salle polyvalente et du terrain de sport à la Commune, en lieu et place de l'aménageur.

Le 1<sup>er</sup> avril 2021, le Conseil Municipal de Varois-et-Chaignot a validé :

- la rétrocession des tranches de travaux 1 à 3 de l'îlot B « Champ au Coq »,
- l'acquisition auprès d'Orvitis de la parcelle ZK 163, nécessaire à la réalisation du terrain de football.

L'enquête publique relative à la DUP s'est déroulée en 2022 et a fait l'objet d'un rapport et des conclusions donnant un avis favorable à la DUP, assorti de réserves émises par le commissaire-enquêteur et transmis au Préfet de la Côte-d'Or.

Par courriers respectifs des 26 octobre et 14 novembre 2022, Orvitis et la Commune ont précisé les actions qui seront mises en œuvre pour répondre à ces réserves.

L'arrêté de DUP, obtenu en date du 26 avril 2023, fait cependant l'objet d'une requête contre le projet de réalisation de cette ZAC reçue au Tribunal Administratif de Dijon le 4 juillet 2023.

Par ordonnance du 23 octobre 2024, la clôture d'instruction fixée au 28 novembre 2024 a été reportée au 20 décembre 2024 par ordonnance du 27 novembre 2024.

Pour ce qui concerne les fouilles archéologiques de la tranche 7, le marché a été notifié le 23 novembre 2023. L'ordre de service a été lancé le 06 mars 2024. Les travaux sur le terrain ont été effectués en mai 2024, pour un montant de 142 k€. Une partie des études reste à réaliser pour un montant de 100 k€, suivant le marché signé. Le rapport final est attendu au plus tard en mai 2026.

La somme de 73 975,48 € de participation d'Orvitis à la réalisation du terrain de football a été versée en février 2024.

La voirie des tranches 5 et 6 a été rétrocédée, conformément à la délibération du Conseil municipal de Varois-et-Chaignot en date du 30 avril 2024. La signature de l'acte est intervenue le 05 juin 2024.

Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité est présenté en actant l'obtention de la DUP ouvrant la maîtrise foncière et permettant la viabilisation de l'ensemble de la ZAC.

Ainsi, il est constaté un résultat bénéficiaire projeté de 1 151 k€, sous réserve d'une acquisition des emprises foncières privées à libérer, à hauteur de 35 €/m<sup>2</sup>.

Afin de poursuivre l'aménagement de la zone, Orvitis sollicite la reconduction annuelle du traité de concession auprès de la Commune de Varois-et-Chaignot.

#### **Le Conseil d'administration,**

- Vu la loi 2005-809 du 20 juillet 2005 relative aux concessions d'aménagement
- Vu l'article L300-5 du Code de l'Urbanisme
- Vu le décret n°2006-959 du 31 juillet 2006 relatif aux conditions de passation des concessions d'aménagement et des marchés conclus par les concessionnaires et modifiant le code de l'urbanisme
- Vu l'article L421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article R421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu le Traité de Concession du 05/02/2010, l'avenant n°1 du 30/10/2015 et l'avenant n°2 du 26/10/2020
- Vu la délibération du conseil municipal de Varois-et-Chaignot du 15 février 2021 approuvant la reconduction annuelle du traité de concession
- Vu la délibération du Conseil municipal de Varois-et-Chaignot du 25 mars 2021 acceptant la rétrocession des tranches de travaux 1 à 3 de l'îlot B « Champ au Coq »
- Vu la délibération du Conseil municipal de Varois-et-Chaignot du 11 mai 2021 décidant l'acquisition auprès d'Orvitis de la parcelle ZK 163

- Vu la délibération du Conseil municipal de Varois-et-Chaignot du 18 janvier 2022 actant le renouvellement du contrat de concession pour 2022.
- Vu la délibération du Conseil municipal de Varois-et-Chaignot du 22 février 2022 approuvant le Compte-Rendu Annuel à la Collectivité 2021.
- Vu la délibération du Conseil municipal de Varois-et-Chaignot du 24 janvier 2023 approuvant le Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2022
- Vu la délibération du Conseil municipal de Varois-et-Chaignot du 24 janvier 2023 actant le renouvellement du contrat de concession pour 2023.
- Vu l'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique le 26 avril 2023
- Vu la délibération de la commune portant déclaration de projet sur l'intérêt général de la ZAC du 25 octobre 2023
- Vu la délibération du Conseil municipal de Varois-et-Chaignot du 23 janvier 2024 actant le renouvellement du contrat de concession pour 2024
- Vu la délibération du Conseil municipal de Varois-et-Chaignot du 29 février 2024 approuvant le Compte-Rendu Annuel à la Collectivité 2023
- Vu la délibération du Conseil municipal de Varois-et-Chaignot du 30 avril 2024 approuvant la rétrocession des voies et espaces communs des tranches 5 et 6

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

- d'approuver le Compte-Rendu Annuel à la Collectivité présenté en annexe ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à poursuivre l'exécution du traité de concession en date du 5 février 2010, notamment dans le cadre de sa reconduction annuelle.

# **COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE AU TITRE DE L'ANNE 2024** **CRAC**

Nom de la société :	OPH de la Côte d'Or
Sigle de la société :	ORVITIS
Collectivité contractante :	Commune de VAROIS et CHAIGNOT

**OPERATION**      Désignation : Les Rives du Sauvigny

**Nature de la convention**      ZAC

établie entre la société et la collectivité

	dates
délégation d'approbation de la collectivité	17-mars-09
Dépôt de la délibération en préfecture/ validité	14-avr-09
délégation du conseil d'administration	09-oct-08
signature de la convention	05-févr-10
validité de la 1ère prorogation	05-févr-21
validité de la 2ème prorogation	05-févr-22
validité de la 3ème prorogation	05-févr-23
validité de la 4ème prorogation	05-févr-24
validité de la 5ème prorogation	05-févr-25
fin de validité de la convention	05-févr-25

**Procédure d'aménagement**

création de ZAC	22-ianv-08
dossier de réalisation de ZAC	20-avr-15

**Budget prévisionnel de l'opération (BPO)**

Approbation du CRPO initial	25-juin-09
Approbation du dernier CRPO	29-févr-24

**Information de la collectivité**

examen par l'assemblée délibérante du précédent CRAC	21-déc-23
remise du précédent CRAC	01-ianv-24

**Concertation et enquêtes**

	date d'ouverture	date de bilan ou de fin
création ZAC	06/03/2007	22/01/2008
révision simplifiée n°1 PLU pour ZAC	22/01/2008	10/03/2009
enquête publique PAZ		
enquête publique de DUP	22/03/2022	06/05/2022
enquête parcellaire		

**Financement de l'opération**

	€
montant conventionnel des avances de trésorerie de la collectivité	sans objet
montant de la part garantie par la collectivité des emprunts	sans objet
montant de la part non garantie par la collectivité des emprunts	sans objet

**Garantie contractuelle de bonne fin de l'opération**

	x
risque assuré par la collectivité	sans objet
risque assuré par la société	sans objet

**pièces annexées**

	x
synthèse du bilan approuvés à l'origine de l'opération	oui
synthèse du programme physique	non
synthèse du dernier BPO approuvé et du BPO actualisé, échéancier, plan de trésorerie et de financement	non
état des réalisations, des recettes et des dépenses, des acquisitions et des cessions	oui
tableaux détaillés des acquisitions et des cessions	oui
note de conjoncture, analyses et commentaires détaillés, propositions et plans	non
rapport spécial relatif à l'exercice de prérogative de puissance publique	non

OPERATION

Désignation :

VAROIS et CHAIGNOT

Les Rives du Sauvigny

CRPO (ex BPO) approuvé à l'origine de l'opération

	€ HT	€ TVA	€ TTC
cessions	13 390 000		
participations de la collectivité*			
participations de la société*			
produits de gestion			
<i>*risque assuré par la collectivité ou par la société</i>			
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>13 390 000</b>		
<i>(encaissements définitifs)</i>			
études pré-opérationnelles			
maîtrise des sols	5 318 193		
mise en état des sols	7 174 952		
études et travaux d'infrastructures publiques			
études et travaux de superstructures publiques			
fonds de concours			
frais de gestion**	700 818		
<i>**dont Iva due définitivement</i>			
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>13 193 963</b>		
<i>(décaissements définitifs)</i>			
<b>RESULTAT</b>	<b>196 037</b>		
SURFACE DE L'OPERATION m² <b>210 000</b>			
DETAIL DE LA SURFACE m² <b>210 000</b>			
détail			
lots individuels et collectifs	180 000		
Ouvrage de gestion des eaux pluviales	16 700		
Espace public	6 660		
Stationnement	1 500		
Paysagement	900		
superstructures publiques	1 000		
REMUNERATION FORFAITAIRE DE L'OPERATEUR €			
<i>imputation de charges à l'opération</i>			
Observations :			





OPERATION

Désignation : Les Rives du Savigny

## TABLEAU DETAILLE DES ACQUISITIONS IMMOBILIERES

N° étude	Nature	Départ surface	Dénomination	nom	adresse	modalités d'acquisition date	projet	Prix	IC (%)
						APR PPE EOP autres			
	terrain	31 250	La Brévalle	MAITROT		29/12/2011		552 875,00 €	37 580,00 €
	terrain	6 485	La Brévalle	TOURNOIS		30/01/2013		234 250,00 €	3 900,72 €
	terrain	26 426		DAURELLE		30/07/2013		673 150,00 €	46 197,45 €
	terrain	9 250		DAURELLE		30/07/2013		231 250,00 €	16 906,83 €
	terrain	7 319	AD 58	RADOUAN		21/02/2014		134 975,00 €	
		600				Mar-14		48 000,00 €	station d'eau
	terrain	4 207	AD 115	BASSI		23/12/2013		106 675,00 €	
	terrain	11 475	DK 37	DULLIER		15/10/2014		254 250,00 €	11 475,00 €
	terrain	20 529	AD 59	Commenge		23/12/2015		418 089,00 €	
	terrain	4 269	AC117	JACOTOT	La base du coust	21/04/2021			
	terrain	2 329	AC227	JACOTOT	Les petites rantes	21/04/2021		408 570,00 €	12 758,00 €
	terrain	4 437	AC229	JACOTOT	Les petites rantes	21/04/2021			
	terrain	5 284	DK186	JACOTOT	Champs au coq	21/04/2021			
		142 565						1 598 084,00 €	IC : indécouverts

Page 4

## TABLEAU DETAILLE DES CESSIONS IMMOBILIERES

N° étude	Nature	Départ surface	Dénomination	nom	adresse	modalités de cession date	Prix	IC (%)
						APR EOP autres		
101		3 580		Centre de l'habitat		26/06/2017	369 000,00 €	230 830,81 €
201		455	AD 187	LONGVORASACK	DUON	03/01/2021	60 000,00 €	78 637,04 €
202		555	AD188-AD208	BLANK	SAINT APOLLINAIRE	28/04/2017	114 285,00 €	98 300,07 €
203		17				28/04/2017	550,00 €	550,00 €
203		377	AD 189	LIMOUZIN	BELLEFOND	13/10/2016	126 910,00 €	100 814,00 €
203		326				13/10/2016	7 910,00 €	7 910,00 €
204		523	AD 190	PRIERS	DUON	19/12/2016	114 000,00 €	96 388,00 €
205		585		PHILIPPON		12/09/2017	177 000,00 €	94 820,00 €
206		562	AD 192	SCHNIPP CONG	DUON	13/01/2017	125 000,00 €	101 460,00 €
207		477	AD 193	VAN DRUSTEN	DUON	06/01/2017	98 000,00 €	82 860,00 €
208		442	AD 194	DANREY	DUON	13/10/2016	80 000,00 €	67 770,00 €
209		452	AD 195	ANTOINE BATHIEU	DUON	16/01/2017	86 000,00 €	72 861,21 €
210		452	AD 196	JOSEPH LACROIX	VAROIS ET CHAGNOT	27/01/2017	86 000,00 €	72 861,21 €
211		452	AD 197	FAVRE	DUON	02/12/2016	86 000,00 €	72 861,21 €
212		452	AD 198	RIGOLLOT	DUON	06/10/2016	86 000,00 €	72 861,21 €
213		453	AD 199	BARDHAN	DUON	06/06/2017	86 000,00 €	72 861,21 €
214		453	AD 171	PAUCHARD BERGOT	DUON	27/02/2017	86 000,00 €	72 861,21 €
215		412	AD 172	ADJAR	DUON	05/01/2017	78 500,00 €	66 450,00 €
301		739	AD 178	COI	MESSIGNY ET VANDOUX	29/12/2016	133 000,00 €	112 880,25 €
302		747	AD 179	ROUSSET	RUFFEY LES ECHERES	28/10/2016	134 000,00 €	113 541,67 €
303		556	AD 212	HAGU	SAINT APOLLINAIRE	30/04/2016	103 000,00 €	87 228,91 €
304		731	AD 213	MELKA	NUTS ST GEORGES	03/01/2017	121 500,00 €	111 478,17 €
305		754	AD 214	CABOURN	ARC SUR T	13/10/2016	136 000,00 €	114 800,20 €
306		863	AD 184	THOMAS	SAINT APOLLINAIRE	04/01/2017	122 000,00 €	103 330,62 €
307		800	AD 202	JACQUARD	SAINT APOLLINAIRE	29/11/2016	111 000,00 €	94 006,02 €
308		800		RADOUAN	VAROIS ET CHAGNOT	30/12/2016	86 000,00 €	41 506,02 €
309		800	AD 204	RACHEY CHIEK	SAINT APOLLINAIRE	00/10/2016	111 000,00 €	94 006,02 €
310		500		BASSI	VAROIS ET CHAGNOT	30/12/2016	35 558,33 €	30 886,66 €
311		500		BASSI	VAROIS ET CHAGNOT	30/12/2016	35 558,33 €	30 886,66 €
312		550	AD 177	CABOURT	DUON	29/12/2016	102 000,00 €	86 380,52 €
313		501		BASSI	VAROIS ET CHAGNOT	30/12/2016	35 558,33 €	30 886,66 €
219		346	AD 219	BASSI	VAROIS ET CHAGNOT	29/12/2016	6 150,00 €	5 552,09 €
	terrain	1 183	Pré de l'église	Commenge		13/11/2013	1,00 €	1,00 €
401		513	DK175-AD255	LORENZ BRUNSON	SAINT APOLLINAIRE	26/06/2022	136 875,00 €	112 871,16 €
402		474	DK186-AD256	DALOGG	DUON	03/01/2023	123 240,00 €	96 080,51 €
403		559	DK177	VALENTA FOURNIER	DUON	18/11/2022	127 250,00 €	104 471,70 €
404		738	DK188	BINET	DUON	02/01/2023	144 500,00 €	109 013,33 €
405		860	DK179	BARAHODENRACH	SAINT APOLLINAIRE	14/09/2022	105 000,00 €	142 507,04 €
406		519	DK180	TOUSSANT	DUON	26/08/2022	129 500,00 €	111 610,86 €
407		803	DK181-AD248	KAMLI	DUON	03/08/2022	150 750,00 €	129 925,52 €
501		515	DK31	EL BAKLOUCHI		25/02/2016	119 150,00 €	132 623,05 €
502		462	DK21	MKDAO		29/01/2016	117 500,00 €	101 449,27 €
503		541	DK21	EL HOUSSEINI AHMED		10/10/2016	126 410,00 €	108 841,24 €
504		553	DK21	EL HOUSSEINI SEI		20/01/2021	127 530,00 €	109 852,19 €
505		468	DK21	SOUTRAA		30/09/2016	109 680,00 €	94 427,35 €
506		338	DK21	PULRY		02/03/2020	123 380,00 €	106 296,83 €
507		544	DK21	NAMERDER		22/08/2016	125 440,00 €	103 885,64 €
508		525	DK21	HAGU		11/03/2016	117 500,00 €	100 830,36 €
509		507	DK21	MELBARE/CARGAMGA		08/02/2016	117 073,00 €	102 837,61 €
510		509	DK21	BECORR		02/05/2016	118 060,00 €	101 730,90 €
511		511	DK21	BOTET		12/02/2016	118 110,00 €	101 730,91 €
512		488	DK21	LOUMODOCH		15/03/2016	115 880,00 €	98 723,39 €
513		474	DK21	AZNAIGH		01/03/2016	114 740,00 €	98 682,83 €
514		658	DK21	OURROUCH		20/05/2016	149 580,00 €	128 906,41 €
515		620	DK21	BONVALDT		15/04/2016	134 250,00 €	124 177,36 €
516		562	DK21	MORAMBI		13/12/2016	129 820,00 €	127 743,61 €
517		514	DK21	KARAME		05/03/2016	119 140,00 €	102 808,25 €
518		572	DK21	FOLLAIN		25/09/2016	152 750,00 €	131 613,64 €
519		471	DK21	JEANBERT		17/03/2016	152 710,00 €	131 580,83 €
520		722	DK21	TOURAT		15/03/2021	171 800,00 €	147 807,07 €
521		640	DK21	ELERDOROMIS		11/05/2016	145 400,00 €	125 306,64 €
522		714	DK21	ZANIGUL		31/03/2021	169 830,00 €	146 228,85 €
523		682	DK21	CLICHYPOUSSETAUCURNE		10/06/2021	158 800,00 €	134 281,36 €
524		603	DK21	LAUNY		30/09/2016	130 178,50 €	112 382,71 €
525		758	DK21	LARBAUDRELESSIS		21/06/2021	181 500,00 €	156 503,28 €
526		703	DK21	KARBAL		31/03/2021	170 126,00 €	146 219,17 €
527		703	DK21	RACHEY		15/09/2021	170 126,00 €	146 219,17 €
601		529	DK80	CAN		30/12/2018	110 250,00 €	95 330,28 €
602		564	DK80	KARARA		27/03/2019	135 640,00 €	112 515,02 €
603		414	DK80	BANKOLIR		10/05/2018	137 140,00 €	114 255,12 €
604		474	DK80	ACHANDRE		29/01/2019	114 740,00 €	98 682,83 €
605		501	DK80	BELINDINI		20/03/2019	114 010,00 €	98 289,15 €
606		578	DK80	SAMSON		30/12/2018	131 780,00 €	113 555,58 €
607		351	DK80	KARAPINAR		20/04/2019	89 510,00 €	76 862,18 €
608		351	DK80	DE CHANET		10/06/2019	89 510,00 €	76 862,18 €
609		683	DK21	HENRI VILLET		31/03/2021	153 030,00 €	132 059,79 €
610		715	DK21	VICOT		20/09/2019	161 061,50 €	139 343,04 €
611		351	DK80	CHORNE		26/06/2019	88 510,00 €	76 028,85 €
612		351	DK80	DUMONT		31/01/2019	88 510,00 €	76 028,85 €
613		589	DK80	GATHEUER		24/01/2019	137 980,00 €	118 888,42 €
614		552	DK80	ROUS		28/10/2019	130 520,00 €	112 337,39 €
615		524	DK80	MUTTELAFAZELUS		12/06/2019	128 240,00 €	108 589,60 €
616		771	DK 79	PIETROT		08/04/2021	178 000,00 €	152 779,18 €
617		654	DK21	BUSUT		23/06/2019	141 240,00 €	121 736,47 €
618		580	DK21	MORIS / TALPIN		28/05/2020	134 800,00 €	118 173,89 €

	Nbre	MF	TTC en €	HT en €
lots vendus en 2016	18	9 250	1 490 540	1 260 673,64
lots vendus en 2017	14	10 246	1 630 190	1 364 770
lots vendus en 2018	2	1 507	242 370	206 888
lots vendus en 2019	37	19 828	3 241 930	2 784 873
lots vendus en 2020	7	4 465	1 024 520	884 202
lots vendus en 2021	9	6 289	1 480 130	1 273 738
lots vendus en 2022	7	4 015	703 375	605 080
lots vendus en 2023	2	1 212	207 740	185 094
lots vendus en 2024	0			
TOTAL lots vendus	84	69 571	10 985 330	9 438 123

OPERATION

Désignation : Les Rives du Savigny

## RAPPORT SPECIAL RELATIF A L'EXERCICE DE PREROGATIVE DE PUISSANCE PUBLIQUE

Référence de l'acte accordant la délégation :

N° étude	Nature	Départ surface	Dénomination	nom	adresse	modalités d'acquisition date	projet	Prix	IC (%)
						PPE EOP autres			

Page 5



## 4.3 Clôtures d'opérations

Tableau récapitulatif des clôtures d'opérations

Nom de l'opération	N° prog	Nombre de logements/ local	Type d'opération	Date de mise en gestion	Prévision				Définitif				Ecart coût travaux		% Fonds propres	Commentaires
					Coût des travaux	Financement	Subvention	Fonds propres	Coûts des travaux	Financement	Subvention	Fonds propres	Euros	%		
PRECY-SOUS-THIL 3 rue du 8 mai 1945	1282	4	Neuf	15/01/2023	515 494 €	301 636 €	23 573 €	190 285 €	492 787 €	316 793 €	23 573 €	152 421 €	-22 707 €	-4,40%	30,93%	<b>Construction de 4 pavillons avec jardins et stationnements libres</b> Afin que l'opération soit équilibrée sur la durée du prêt (40 ans), le niveau des fonds propres et le montant de l'emprunt ont été optimisés.
BELLENEUVE allée de Charmey	1286	6	Neuf	26/09/2023	835 386 €	469 551 €	67 806 €	298 029 €	824 045 €	481 384 €	67 806 €	274 855 €	-11 341 €	-1,36%	33,35%	<b>Construction de 6 logements locatifs sociaux</b> Afin que l'opération soit équilibrée sur la durée du prêt (40 ans), le niveau des fonds propres et le montant de l'emprunt ont été optimisés.
FLEUREY-SUR-OUCHÉ 19 rue de l'ancienne Muraille	1328	20	Neuf	24/01/2024	2 276 656 €	1 413 448 €	125 438 €	737 770 €	2 266 686 €	1 417 786 €	194 511 €	654 389 €	-9 970 €	-0,44%	28,87%	<b>Acquisition en VEFA d'un bâtiment collectif de 20 logements locatifs</b> Le prévisionnel ne prévoyait pas de subventions auprès de la CARSAT pour un montant de 50 593€ et auprès d'Action Logement pour un montant de 16 500€. Afin d'optimiser l'opération, de nouvelles subventions ont été demandées et obtenues auprès de nouveaux financeurs notamment dans le cadre du plan de relance pour Action Logement.
NUITS-SAINT-GEORGES 2A rue Jean Moulin	315-09	16	Réha	13/07/2023	47 647 €	0 €	8 934 €	38 713 €	91 617 €	0 €	8 934 €	82 684 €	43 971 €	92,29%	90,25%	<b>Travaux d'adaptation PMR des ascenseurs</b> L'écart sur les coûts s'explique par le fait que le prévisionnel ne prévoyait pas les coûts de désamiantage.
DIJON 1 allée de Thann et 1 allée de Ribeauvillé	106-40	110	Réha	31/12/2022	127 308 €	0 €	15 276 €	112 032 €	122 406 €	0 €	15 276 €	107 130 €	-4 902 €	-3,85%	87,52%	<b>Travaux d'adaptation PMR des ascenseurs</b>
TALANT 10 avenue du Mail et 2 rue Gimsheim	194-08	60	Réha	06/10/2022	152 922 €	0 €	23 234 €	129 688 €	154 804 €	0 €	14 486 €	140 318 €	1 882 €	1,23%	90,64%	<b>Travaux d'adaptation PMR des ascenseurs</b> Orvitis n'a pas obtenu la subvention pour une des adresses car les travaux étaient déjà terminés au moment de la signature de la convention avec la CARSAT.
TALANT 9 rue Picasso	188/10	48	Réha	13/12/2022	75 745 €	0 €	7 101 €	68 644 €	77 264 €	0 €	0 €	77 264 €	1 519 €	2,00%	100,00%	<b>Travaux d'adaptation PMR des ascenseurs</b> Orvitis n'a pas obtenu la subvention car les travaux étaient déjà terminés au moment de la signature de la convention avec la CARSAT.
GENLIS 32 avenue de Sprendlingen	112-05	22	Réha	01/02/2020	840 000 €	666 500 €	166 500 €	7 000 €	697 658 €	688 169 €	138 564 €	0 €	-142 342 €	-16,95%	0,00%	<b>Travaux de mise en accessibilité par l'ajout d'un ascenseur</b> Le chiffrage du coût des travaux a été réalisé dans le cadre d'une conception réalisation regroupant 5 requalifications. Au global, nous constatons un surcoût d'environ 100 000 € par opération. Ces dépenses sont absorbées par le dégrèvement TFPB de 100% du montant TTC des dépenses PMR. De plus, au niveau de chaque programme, l'écart constaté provient de la modification de la clé de répartition des marchés qui a été ajustée entre les cinq opérations au moment de la phase "Ordre de service". De manière générale, les réhabilitations sont financées par l'intermédiaire des fonds propres. Orvitis a contractualisé un prêt CDC qui propose un taux intéressant en cas d'éco prêt. Ce dernier est calculé en fonction du gain énergétique déterminé après les travaux. Le prévisionnel prévoit une subvention FEDER pour un montant total de 49 500 €. Or Orvitis a perçu 19564,20 € d'où un écart de 29 935,80 €. Au moment de la demande du solde, le FEDER étudie les dépenses éligibles de l'opération. N'ayant pas atteint le montant des dépenses indiqué dans la convention signée entre les deux parties, le FEDER a diminué le montant de la subvention. De plus, la subvention FEDER ne peut pas dépasser 80% du montant des aides publiques. <b>Surfinancement de 129 075 €</b>

Nom de l'opération	N° prog	Nombre de logements/ local	Type d'opération	Date de mise en gestion	Prévision				Définitif				Ecart coût travaux		% Fonds propres	Commentaires
					Coût des travaux	Financement	Subvention	Fonds propres	Coûts des travaux	Financement	Subvention	Fonds propres	Euros	%		
SAINT-JEAN-DE-LOSNE 7 chemin des Calotiers	115-04	20	Réha	01/04/2020	705 000 €	540 000 €	155 000 €	10 000 €	691 496 €	596 911 €	137 445 €	0 €	-13 504 €	-1,92%	0,00%	<p><b>Travaux de mise en accessibilité par l'ajout d'un ascenseur</b></p> <p>Le chiffrage du coût des travaux a été réalisé dans le cadre d'une conception réalisation regroupant 5 requalifications. Au global, nous constatons un surcoût d'environ 100 000 € par opération. Ces dépenses sont absorbées par le dégrèvement TFPB de 100% du montant TTC des dépenses PMR. De plus, au niveau de chaque programme, l'écart constaté provient de la modification de la clé de répartition des marchés qui a été ajustée entre les cinq opérations au moment de la phase "Ordre de service".</p> <p>De manière générale, les réhabilitations sont financés par l'intermédiaire des fonds propres. Nous avons contractualisés un prêt CDC qui propose un taux intéressant en cas d'éco prêt. Ce dernier est calculé en fonction du gain énergétique déterminé après les travaux. Le prêt a été contractualisé sur la base d'un coût de travaux de 776 911 € soit un surcoût de 71911 € par rapport au prévisionnel.</p> <p>Le prévisionnel prévoit une subvention FEDER pour un montant total de 45 000 €. Or Orvitis a perçu 27 444,85 € d'où un écart de 17 555,15 €. Au moment de la demande du solde, le FEDER étudie les dépenses éligibles de l'opération. N'ayant pas atteint le montant des dépenses indiquées dans la convention signée entre les deux parties, le FEDER a diminué le montant de la subvention. De plus, la subvention FEDER ne peut pas dépasser 80% du montant des aides publiques.</p> <p><b>Surfinancement de 42 860 €</b></p>
FONTAINE-FRANCAISE rue des Murots	168-04	25	Réha	01/11/2020	1 004 000 €	735 250 €	238 750 €	30 000 €	1 540 541 €	0 €	227 870 €	1 312 671 €	536 541 €	53,44%	85,21%	<p><b>Travaux de mise en accessibilité par l'ajout d'un ascenseur</b></p> <p>Le chiffrage du coût des travaux a été réalisé dans le cadre d'une conception réalisation regroupant 5 requalifications. Au global, nous constatons un surcoût d'environ 100 000 € par opération. Ces dépenses sont absorbées par le dégrèvement TFPB de 100% du montant TTC des dépenses PMR. De plus, au niveau de chaque programme, l'écart constaté provient de la modification de la clé de répartition des marchés qui a été ajustée entre les cinq opérations au moment de la phase "Ordre de service".</p> <p>Sur cette opération, nous n'avons pas pu atteindre de gain énergétique donc il n'a pas été possible de contractualiser d'éco-prêt.</p>
SAULIEU 27 rue Jean Bertin	1210-01	20	Réha	01/11/2020	1 053 000 €	1 043 000 €	0 €	10 000 €	793 824 €	0 €	129 630 €	664 194 €	-259 176 €	-24,61%	83,67%	<p><b>Travaux de mise en accessibilité par l'ajout d'un ascenseur</b></p> <p>Le chiffrage du coût des travaux a été réalisé dans le cadre d'une conception réalisation regroupant 5 requalifications. Au global, nous constatons un surcoût d'environ 100 000 € par opération. Ces dépenses sont absorbées par le dégrèvement TFPB de 100% du montant TTC des dépenses PMR. De plus, au niveau de chaque programme, l'écart constaté provient de la modification de la clé de répartition des marchés qui a été ajustée entre les cinq opérations au moment de la phase "Ordre de service".</p> <p>Sur cette opération, nous n'avons pas pu atteindre de gain énergétique donc il n'a pas été possible de contractualiser d'éco-prêt.</p> <p>Une subvention du CD21 fut obtenue en complément du prévisionnel estimé en phase faisabilité.</p>
SEURRE 10 à 14 rue de la Houblonnière	66-08	24	Réha	01/04/2020	1 210 000 €	1 200 000 €	0 €	10 000 €	1 612 737 €	0 €	0 €	1 612 737 €	402 737 €	33,28%	100,00%	<p><b>Travaux de mise en accessibilité par l'ajout d'un ascenseur</b></p> <p>Le chiffrage du coût des travaux a été réalisé dans le cadre d'une conception réalisation regroupant 5 requalifications. Au global, nous constatons un surcoût d'environ 100 000 € par opération. Ces dépenses sont absorbées par le dégrèvement TFPB de 100% du montant TTC des dépenses PMR. De plus, au niveau de chaque programme, l'écart constaté provient de la modification de la clé de répartition des marchés qui a été ajustée entre les cinq opérations au moment de la phase "Ordre de service".</p> <p>Sur cette opération, nous n'avons pas pu atteindre de gain énergétique donc il n'a pas été possible de contractualiser d'éco-prêt.</p>
BAIGNEUX-LES-JUIFS 4 Impasses des Tilleuls	379-01	16	Réha	13/02/2024	153 962 €	0 €	65 306 €	88 657 €	149 488 €	0 €	65 306 €	84 183 €	-4 474 €	-2,91%	56,31%	<p><b>Travaux de rénovation de chaufferie collective de la MARPA</b></p>
<b>Total</b>		<b>391</b>			<b>8 997 119 €</b>	<b>6 369 385 €</b>	<b>896 917 €</b>	<b>1 730 817 €</b>	<b>9 515 352 €</b>	<b>3 501 043 €</b>	<b>1 023 400 €</b>	<b>5 162 844 €</b>	<b>518 233 €</b>	<b>5,76%</b>	<b>54,26%</b>	



### 4.3.1. Clôture d'opération programme d'investissement n°1282

La clôture du programme n° 1282 relative à la construction de 4 logements situés à PRECY-SOUS-THIL, 3 rue du 08 mai 1945, peut être réalisée et arrêtée selon le détail ci-après.

L'utilisation de fonds propres à hauteur de 152 421,12 € est constatée.



DF01

### CLOTURE DE PROGRAMME D'INVESTISSEMENT 1282

EN DATE DU : 18/12/2024

#### TYPE D'OPERATION

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

#### DESIGNATION DU PROGRAMME

3 rue du 8 mai 1945

21

PRECY-SOUS-THIL

4 logts

Date de mise en gestion  
15/01/2023

Remboursement Retenue Garantie

☐

Conduite d'opération comptabilisée

☒

LASM définitive comptabilisée

☒

#### Coût de l'opération

#### Prévisions

#### Montants définitifs

#### Ecart

%

Terrain

Bâtiment/travaux

Frais de notaire

Equipements spécifiques

515 494,00 €

492 787,12 €

515 494,00 €

492 787,12 €

-22 706,88 €

-4,40%

#### Financement

Emprunts

Subventions

Fonds propres

301 636,00 €

316 793,00 €

15 157,00 €

5,02%

23 573,00 €

23 573,00 €

0,00 €

0,00%

190 285,00 €

152 421,12 €

-37 863,88 €

515 494,00 €

492 787,12 €

-22 706,88 €

-4,40%

#### Utilisation de Fonds Propres

à hauteur de :

152 421,12 €

%

du coût de l'opération

30,93%

#### Justification de l'écart :

Construction de 4 pavillons avec jardins et stationnements libre

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

#### Le Conseil d'administration,

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


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

- de valider la clôture financière de ce programme,
- d'affecter le montant de 152 421,12 € au crédit du compte 1067 « Réserves : excédents d'exploitation affectés à l'investissement » par le débit du compte 110 « Report à nouveau, solde créditeur ».

#### 4.3.2. Clôture d'opération programme d'investissement n°1286

La clôture du programme n° 1286 relative à la construction de 6 logements situés à BELLENEUVE, Allée de Charmey, peut être réalisée et arrêtée selon le détail ci-après.

L'utilisation de fonds propres à hauteur de 274 854,85 € est constatée.



DF02

**CLOTURE DE PROGRAMME D'INVESTISSEMENT 1286**

**EN DATE DU : 18/12/2024**

**TYPE D'OPERATION**

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

**DESIGNATION DU PROGRAMME**

<u>Allée de Charmey</u>	<u>21</u>	<u>BELLENEUVE</u>	<u>6 logts</u>	<b>Date de mise en gestion</b> <u>26/09/2023</u>
-------------------------	-----------	-------------------	----------------	---

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

Coût de l'opération	Prévisions	Montants définitifs	Ecart	%
Terrain				
Bâtiment/travaux	835 386,00 €	824 044,85 €		
Frais de notaire				
Equipements spécifiques				
	835 386,00 €	824 044,85 €	-11 341,15 €	-1,36%
<b>Financement</b>				
Emprunts	469 551,00 €	481 384,00 €	11 833,00 €	2,52%
Subventions	67 806,00 €	67 806,00 €	0,00 €	0,00%
Fonds propres	298 029,00 €	274 854,85 €	-23 174,15 €	
	835 386,00 €	824 044,85 €	-11 341,15 €	-1,36%

**Utilisation de Fonds Propres**

	à hauteur de :	274 854,85 €
%	du coût de l'opération	33,35%

**Justification de l'écart :**

**Construction de 6 logements locatifs sociaux**

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

#### Le Conseil d'administration,

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


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

- de valider la clôture financière de ce programme,
- d'affecter le montant de 274 854,85 € au crédit du compte 1067 « Réserves : excédents d'exploitation affectés à l'investissement » par le débit du compte 110 « Report à nouveau, solde créditeur ».

### 4.3.3. Clôture d'opération programme d'investissement n°1328

La clôture du programme n° 1328 relative à l'acquisition en VEFA de 20 logements situés à FLEUREY-SUR-OUCHÉ, 19 rue de l'ancienne muraille, peut être réalisée et arrêtée selon le détail ci-après.

L'utilisation de fonds propres à hauteur de 654 388,57 € est constatée.



DF03

**CLOTURE DE PROGRAMME D'INVESTISSEMENT 1328**

**EN DATE DU : 18/12/2024**

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

**DESIGNATION DU PROGRAMME**    19 rue de l'ancienne muraille    21    FLEUREY-SUR-OUCHÉ    20 logts

**Date de mise en gestion**  
 24/01/2024

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

Coût de l'opération	Prévisions	Montants définitifs	Ecart	%
Terrain				
Bâtiment/travaux	2 276 656,00 €	2 266 685,57 €		
Frais de notaire				
Equipements spécifiques				
	2 276 656,00 €	2 266 685,57 €	-9 970,43 €	-0,44%
<b>Financement</b>				
Emprunts	1 413 448,00 €	1 417 786,00 €	4 338,00 €	0,31%
Subventions	125 438,00 €	194 511,00 €	69 073,00 €	55,07%
Fonds propres	737 770,00 €	654 388,57 €	-83 381,43 €	
	2 276 656,00 €	2 266 685,57 €	-9 970,43 €	-0,44%

<b>Utilisation de Fonds Propres</b>	à hauteur de :	654 388,57 €
	%	du coût de l'opération
		28,87%

**Justification de l'écart :**    **Acquisition en VEFA d'un bâtiment collectif de 20 logements locatifs**

Le prévisionnel ne prévoyait pas de subventions auprès de la CARSAT pour un montant de 50 593 € et auprès d'Action Logement pour un montant de 16 500 €. Afin d'optimiser l'opération, de nouvelles subventions ont été demandées et obtenus auprès de nouveaux financeurs notamment dans le cadre du plan de relance pour Action Logement.

#### Le Conseil d'administration,

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


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

- de valider la clôture financière de ce programme,
- d'affecter le montant de 654 388,57 € au crédit du compte 1067 « Réserves : excédents d'exploitation affectés à l'investissement » par le débit du compte 110 « Report à nouveau, solde créditeur ».

#### 4.3.4. Clôture d'opération programme d'investissement n°315-09

La clôture du programme n° 315-09 relative à la réhabilitation de 16 logements situés à NUIITS-SAINT-GEORGES, 2A rue Jean Moulin, peut être réalisée et arrêtée selon le détail ci-après.

L'utilisation de fonds propres à hauteur de 82 683,61 € est constatée.



DF04

**CLOTURE DE PROGRAMME D'INVESTISSEMENT 315-09**

**EN DATE DU : 18/12/2024**

**TYPE D'OPERATION**

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

**DESIGNATION DU PROGRAMME**      2A rue Jean Moulin      21      NUIITS-SAINT-GEORGES      16 logts      **Date de mise en gestion**  
13/07/2023

Remboursement Retenue Garantie ☐

Conduite d'opération comptabilisée ☒

LASM définitive comptabilisée ☐

Coût de l'opération	Prévisions	Montants définitifs	Ecart	%
Terrain				
Bâtiment/travaux	47 646,52 €	91 617,33 €		
Frais de notaire				
Equipements spécifiques				
	47 646,52 €	91 617,33 €	43 970,81 €	92,29%
<b>Financement</b>				
Emprunts	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Subventions	8 933,72 €	8 933,72 €	0,00 €	0,00%
Fonds propres	38 712,80 €	82 683,61 €	43 970,81 €	
	47 646,52 €	91 617,33 €	43 970,81 €	92,29%
<b>Utilisation de Fonds Propres</b>				
	à hauteur de :	82 683,61 €		
	% du coût de l'opération	90,25%		

**Justification de l'écart :**      **Travaux d'adaptation PMR des ascenseurs**  
L'écart sur les coûts s'explique par le fait que le prévisionnel ne prévoyait pas les coûts de désamiantage.

#### Le Conseil d'administration,

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


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

- de valider la clôture financière de ce programme,
- d'affecter le montant de 82 683,61 € au crédit du compte 1067 « Réserves : excédents d'exploitation affectés à l'investissement » par le débit du compte 110 « Report à nouveau, solde créditeur ».



#### 4.3.5. Clôture d'opération programme d'investissement n°106-40

La clôture du programme n° 106-40 relative à la réhabilitation de 110 logements situés à DIJON, 1 allée de Thann et 1 allée de Ribeauvillé, peut être réalisée et arrêtée selon le détail ci-après.  
L'utilisation de fonds propres à hauteur de 107 129,66 € est constatée.



DF05

**CLOTURE DE PROGRAMME D'INVESTISSEMENT 106-40**

**EN DATE DU : 18/12/2024**

**TYPE D'OPERATION**

☐ Construction  
☐ Achat en VEFA  
☐ Acquisition  
☒ Renouvellement & Ajout de composant

☐ Sur sol propre  
☐ Sans travaux

☐ Sur sol d'autrui  
☐ Avec travaux

**DESIGNATION DU PROGRAMME**

**Date de mise en gestion**  
 31/12/2022

Remboursement Retenue Garantie  
 Conduite d'opération comptabilisée  
 LASM définitive comptabilisée

☐  
☒  
☐

1 allée de Thann et 1 allée de Ribeauvillé    21    DIJON    110 logts

Coût de l'opération	Prévisions	Montants définitifs	Ecart	%
Terrain				
Bâtiment/travaux	127 307,55 €	122 405,66 €		
Frais de notaire				
Equipements spécifiques				
	127 307,55 €	122 405,66 €	-4 901,89 €	-3,85%
<b>Financement</b>				
Emprunts	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Subventions	15 276,00 €	15 276,00 €	0,00 €	0,00%
Fonds propres	112 031,55 €	107 129,66 €	-4 901,89 €	
	127 307,55 €	122 405,66 €	-4 901,89 €	-3,85%

**Utilisation de Fonds Propres**

à hauteur de :

107 129,66 €

%

du coût de l'opération

87,52%

Justification de l'écart : Travaux d'adaptation PMR des ascenseurs

#### Le Conseil d'administration,


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

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

- de valider la clôture financière de ce programme,
- d'affecter le montant de 107 129,66 € au crédit du compte 1067 « Réserves : excédents d'exploitation affectés à l'investissement » par le débit du compte 110 « Report à nouveau, solde créditeur ».

#### 4.3.6. Clôture d'opération programme d'investissement n°194-08

La clôture du programme n° 194-08 relative à la réhabilitation de 60 logements situés à TALANT, 10 avenue du Mail et 2 rue Gimsheim, peut être réalisée et arrêtée selon le détail ci-après.  
L'utilisation de fonds propres à hauteur de 140 318,09 € est constatée.



DF06

**CLOTURE DE PROGRAMME D'INVESTISSEMENT 194-08**

**EN DATE DU : 18/12/2024**

**TYPE D'OPERATION**

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

**DESIGNATION DU PROGRAMME**

10 avenue du Mail et 2 rue Gimsheim	21	TALANT	60 logts
-------------------------------------	----	--------	----------

**Date de mise en gestion**  
06/10/2022

Remboursement Retenue Garantie ☐

Conduite d'opération comptabilisée ☒

LASM définitive comptabilisée ☐

Coût de l'opération	Prévisions	Montants définitifs	Ecart	%
Terrain				
Bâtiment/travaux	152 922,00 €	154 804,09 €		
Frais de notaire				
Equipements spécifiques				
	152 922,00 €	154 804,09 €	1 882,09 €	1,23%
<b>Financement</b>				
Emprunts	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Subventions	23 233,76 €	14 486,00 €	-8 747,76 €	-37,65%
Fonds propres	129 688,24 €	140 318,09 €	10 629,85 €	
	152 922,00 €	154 804,09 €	1 882,09 €	1,23%

**Utilisation de Fonds Propres**

	à hauteur de :	140 318,09 €
%	du coût de l'opération	90,64%

**Justification de l'écart :**

**Travaux d'adaptation PMR des ascenseurs**

Orvitis n'a pas obtenu la subvention pour une des adresses car les travaux étaient déjà terminés au moment de la signature de la convention avec la CARSAT.

#### Le Conseil d'administration,

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


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

- de valider la clôture financière de ce programme,
- d'affecter le montant de 140 318,09 € au crédit du compte 1067 « Réserves : excédents d'exploitation affectés à l'investissement » par le débit du compte 110 « Report à nouveau, solde créditeur ».

#### 4.3.7. Clôture d'opération programme d'investissement n°188-10

La clôture du programme n° 188-10 relative à la réhabilitation de 48 logements situés à TALANT, 9 rue Picasso, peut être réalisée et arrêtée selon le détail ci-après.

L'utilisation de fonds propres à hauteur de 77 263,58 € est constatée.



DF07

**CLOTURE DE PROGRAMME D'INVESTISSEMENT 188-10**

**EN DATE DU : 18/12/2024**

**TYPE D'OPERATION**  
☐ Construction  
☐ Achat en VEFA  
☐ Acquisition  
☒ Renouvellement & Ajout de composant

☐ Sur sol propre  
☐ Sans travaux

☐ Sur sol d'autrui  
☐ Avec travaux

**DESIGNATION DU PROGRAMME**      9 rue Picasso      21      TALANT      48 logts

**Date de mise en gestion**  
13/12/2022

Remboursement Retenue Garantie ☐  
 Conduite d'opération comptabilisée ☒  
 LASM définitive comptabilisée ☐

Coût de l'opération	Prévisions	Montants définitifs	Ecart	%
Terrain				
Bâtiment/travaux	75 745,00 €	77 263,58 €		
Frais de notaire				
Equipements spécifiques				
	<b>75 745,00 €</b>	<b>77 263,58 €</b>	<b>1 518,58 €</b>	<b>2,00%</b>
<b>Financement</b>				
Emprunts	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Subventions	7 101,00 €	0,00 €	-7 101,00 €	-100,00%
Fonds propres	68 644,00 €	77 263,58 €	8 619,58 €	
	<b>75 745,00 €</b>	<b>77 263,58 €</b>	<b>1 518,58 €</b>	<b>2,00%</b>

**Utilisation de Fonds Propres**      **à hauteur de :**      **77 263,58 €**  
 %      **du coût de l'opération**      **100,00%**

**Justification de l'écart :**      **Travaux d'adaptation PMR des ascenseurs**  
 Orvitis n'a pas obtenu la subvention pour une des adresses car les travaux étaient déjà terminés au moment de la signature de la convention avec la CARSAT.

#### Le Conseil d'administration,

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

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

- de valider la clôture financière de ce programme,
- d'affecter le montant de 77 263,58 € au crédit du compte 1067 « Réserves : excédents d'exploitation affectés à l'investissement » par le débit du compte 110 « Report à nouveau, solde créditeur ».



#### 4.3.8. Clôture d'opération programme d'investissement n°112-05

La clôture du programme n° 112-05 relative à la réhabilitation de 22 logements situés à GENLIS, 32 avenue de Sprendlingen, peut être réalisée et arrêtée selon le détail ci-après.  
Un sur-financement à hauteur de 129 075,07 € est constaté.



DF08

### CLOTURE DE PROGRAMME D'INVESTISSEMENT 112-05

EN DATE DU : 18/12/2024

#### TYPE D'OPERATION

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

#### DESIGNATION DU PROGRAMME

32 avenue de Sprendlingen

21

GENLIS

22 logts

Date de mise en gestion

01/02/2020

Remboursement Retenue Garantie

☐

Conduite d'opération comptabilisée

☒

LASM définitive comptabilisée

☐

#### Coût de l'opération

#### Prévisions

#### Montants définitifs

#### Ecart

#### %

Terrain				
Bâtiment/travaux	840 000,00 €	697 657,93 €		
Frais de notaire				
Equipements spécifiques				
	840 000,00 €	697 657,93 €	-142 342,07 €	-16,95%
<b>Financement</b>				
Emprunts	666 500,00 €	688 169,00 €	21 669,00 €	3,25%
Subventions	166 500,00 €	138 564,00 €	-27 936,00 €	-16,78%
Fonds propres	7 000,00 €	0,00 €	-7 000,00 €	
	840 000,00 €	826 733,00 €	-13 267,00 €	-1,58%

#### Utilisation de Fonds Propres

à hauteur de :

0,00 €

%

du coût de l'opération

0,00%

#### Justification de l'écart :

Travaux de mise en accessibilité par l'ajout d'un ascenseur

Le chiffrage du coût des travaux a été réalisé dans le cadre d'une conception réalisation regroupant 5 requalifications. Au global, nous constatons un surcoût d'environ 100 000 € par opération. Ces dépenses sont absorbées par le dégrèvement TFPB de 100% du montant TTC des dépenses PMR. De plus, au niveau de chaque programme, l'écart constaté provient de la modification de la clé de répartition des marchés qui a été ajustée entre les cinq opérations au moment de la phase "Ordre de service".

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

Le prévisionnel prévoit une subvention FEDER pour un montant total de 49 500 €. Or Orvitis a perçu 19564,20 € d'où un écart de 29 935,80 €. Au moment de la demande du solde, le FEDER étudie les dépenses éligibles de l'opération. N'ayant pas atteint le montant des dépenses indiqué dans la convention signée entre les deux parties, le FEDER a diminué le montant de la subvention. De plus, la subvention FEDER ne peut pas dépasser 80% du montant des aides publiques.

Surfinancement de 129 075 €

#### Le Conseil d'administration,

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

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité, de valider la clôture financière de ce programme.



#### 4.3.9. Clôture d'opération programme d'investissement n°115-04

La clôture du programme n° 115-04 relative à la réhabilitation de 20 logements situés à SAINT-JEAN-DE-LOSNE, 7 chemin des Calotiers, peut être réalisée et arrêtée selon le détail ci-après.  
Un sur-financement à hauteur de 42 859,75 € est constaté.



DF09

#### CLOTURE DE PROGRAMME D'INVESTISSEMENT 115-04

EN DATE DU : 18/12/2024

##### TYPE D'OPERATION

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

##### DESIGNATION DU PROGRAMME

7 chemin des Calotiers

21

SAINT-JEAN-DE-LOSNE

20 logts

Date de mise en gestion

01/04/2020

Remboursement Retenue Garantie

☐

Conduite d'opération comptabilisée

☒

LASM définitive comptabilisée

☐

##### Coût de l'opération

##### Prévisions

##### Montants définitifs

##### Ecart

%

Terrain

Bâtiment/travaux

Frais de notaire

Equipements spécifiques

705 000,00 €

691 496,25 €

705 000,00 €

691 496,25 €

-13 503,75 €

-1,92%

##### Financement

Emprunts

Subventions

Fonds propres

540 000,00 €

596 911,00 €

56 911,00 €

10,54%

155 000,00 €

137 445,00 €

-17 555,00 €

-11,33%

10 000,00 €

0,00 €

-10 000,00 €

705 000,00 €

734 356,00 €

29 356,00 €

4,16%

##### Utilisation de Fonds Propres

à hauteur de :

0,00 €

%

du coût de l'opération

0,00%

##### Justification de l'écart :

##### Travaux de mise en accessibilité par l'ajout d'un ascenseur

Le chiffrage du coût des travaux a été réalisé dans le cadre d'une conception réalisation regroupant 5 requalifications. Au global, nous constatons un surcoût d'environ 100 000 € par opération. Ces dépenses sont absorbées par le dégrèvement TFPB de 100% du montant TTC des dépenses PMR. De plus, au niveau de chaque programme, l'écart constaté provient de la modification de la clé de répartition des marchés qui a été ajustée entre les cinq opérations au moment de la phase "Ordre de service".

De manière générale, les réhabilitations sont financées par l'intermédiaire des fonds propres. Nous avons contractualisés un prêt CDC qui propose un taux intéressant en cas d'éco prêt. Ce dernier est calculé en fonction du gain énergétique déterminé après les travaux. Le prêt a été contractualisé sur la base d'un coût de travaux de 776 911 € soit un surcoût de 71 911 € par rapport au prévisionnel.

Le prévisionnel prévoit une subvention FEDER pour un montant total de 45 000 €. Or Orvitis a perçu 27 444,85 € d'où un écart de 17 555,15 €. Au moment de la demande du solde, le FEDER étudie les dépenses éligibles de l'opération. N'ayant pas atteint le montant des dépenses indiqué dans la convention signée entre les deux parties, le FEDER a diminué le montant de la subvention. De plus, la subvention FEDER ne peut pas dépasser 80% du montant des aides publiques.

Surfinancement de 42 860 €.


#### Le Conseil d'administration,

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

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité, de valider la clôture financière de ce programme.

#### 4.3.10. Clôture d'opération programme d'investissement n°168-04

La clôture du programme n° 168-04 relative à la réhabilitation de 25 logements situés à FONTAINE-FRANCAISE, rue des Murots, peut être réalisée et arrêtée selon le détail ci-après.  
L'utilisation de fonds propres à hauteur de 1 312 670,75 € est constatée.



DF10

**CLOTURE DE PROGRAMME D'INVESTISSEMENT 168-04**

**EN DATE DU : 18/12/2024**

**TYPE D'OPERATION**

☐ Construction  
☐ Achat en VEFA  
☐ Acquisition  
☒ Renouvellement & Ajout de composant

☐ Sur sol propre  
☐ Sans travaux

☐ Sur sol d'autrui  
☐ Avec travaux

**DESIGNATION DU PROGRAMME** rue des Murots 21 FONTAINE-FRANCAISE 25 logts

**Date de mise en gestion**  
 01/11/2020

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

Coût de l'opération	Prévisions	Montants définitifs	Ecart	%
Terrain				
Bâtiment/travaux	1 004 000,00 €	1 540 540,75 €		
Frais de notaire				
Equipements spécifiques				
	1 004 000,00 €	1 540 540,75 €	536 540,75 €	53,44%
<b>Financement</b>				
Emprunts	735 250,00 €	0,00 €	-735 250,00 €	-100,00%
Subventions	238 750,00 €	227 870,00 €	-10 880,00 €	-4,56%
Fonds propres	30 000,00 €	1 312 670,75 €	1 282 670,75 €	
	1 004 000,00 €	1 540 540,75 €	536 540,75 €	53,44%

<b>Utilisation de Fonds Propres</b>	<b>à hauteur de :</b>	<b>1 312 670,75 €</b>
%	<b>du coût de l'opération</b>	<b>85,21%</b>

**Justification de l'écart :**

**Travaux de mise en accessibilité par l'ajout d'un ascenseur**  
 Le chiffrage du coût des travaux a été réalisé dans le cadre d'une conception réalisation regroupant 5 requalifications.  
 Au global, nous constatons un surcoût d'environ 100 000 € par opération. Ces dépenses sont absorbées par le dégrèvement TFPB de 100% du montant TTC des dépenses PMR. De plus, au niveau de chaque programme, l'écart constaté provient de la modification de la clé de répartition des marchés qui a été ajustée entre les cinq opérations au moment de la phase "Ordre de service".  
 Sur cette opération, nous n'avons pas pu atteindre de gain énergétique donc il n'a pas été possible de contractualiser d'éco-prêt.

#### Le Conseil d'administration,

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

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

- de valider la clôture financière de ce programme,
- d'affecter le montant de 1 312 670,75 € au crédit du compte 1067 « Réserves: excédents d'exploitation affectés à l'investissement » par le débit du compte 110 « Report à nouveau, solde créditeur ».

#### 4.3.11. Clôture d'opération programme d'investissement n°1210-01

La clôture du programme n° 1210-01 relative à la réhabilitation de 20 logements situés à SAULIEU, 27 rue Jean Bertin, peut être réalisée et arrêtée selon le détail ci-après.  
L'utilisation de fonds propres à hauteur de 664 194,16 € est constatée.



DF11

#### CLOTURE DE PROGRAMME D'INVESTISSEMENT 1210-01

EN DATE DU : 18/12/2024

##### TYPE D'OPERATION

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

##### DESIGNATION DU PROGRAMME

27 rue Jean Bertin 21 SAULIEU 20 logts

Date de mise en gestion  
01/11/2020

Remboursement Retenue Garantie

Conduite d'opération comptabilisée

LASM définitive comptabilisée

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

##### Coût de l'opération

##### Prévisions

##### Montants définitifs

##### Ecart

##### %

Terrain

Bâtiment/travaux

Frais de notaire

Equipements spécifiques

1 053 000,00 €

793 824,16 €

1 053 000,00 €

793 824,16 €

-259 175,84 €

-24,61%

##### Financement

Emprunts

Subventions

Fonds propres

1 043 000,00 €

0,00 €

-1 043 000,00 € -100,00%

0,00 €

129 630,00 €

129 630,00 €

10 000,00 €

664 194,16 €

654 194,16 €

1 053 000,00 €

793 824,16 €

-259 175,84 € -24,61%

##### Utilisation de Fonds Propres

à hauteur de :

664 194,16 €

%

du coût de l'opération

83,67%

##### Justification de l'écart :

##### Travaux de mise en accessibilité par l'ajout d'un ascenseur

Le chiffrage du coût des travaux a été réalisé dans le cadre d'une conception réalisation regroupant 5 requalifications. Au global, nous constatons un surcoût d'environ 100 000 € par opération. Ces dépenses sont absorbées par le dégrèvement TFPB de 100% du montant TTC des dépenses PMR. De plus, au niveau de chaque programme, l'écart constaté provient de la modification de la clé de répartition des marchés qui a été ajustée entre les cinq opérations au moment de la phase "Ordre de service".

Sur cette opération, nous n'avons pas pu atteindre de gain énergétique donc il n'a pas été possible de contractualiser d'éco-prêt.

Une subvention du CD21 fut obtenue en complément du prévisionnel estimé en phase faisabilité.

#### Le Conseil d'administration,

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


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

- de valider la clôture financière de ce programme,
- d'affecter le montant de 664 194,16 € au crédit du compte 1067 « Réserves : excédents d'exploitation affectés à l'investissement » par le débit du compte 110 « Report à nouveau, solde créditeur ».



#### 4.3.12. Clôture d'opération programme d'investissement n°66-08

La clôture du programme n° 66-08 relative à la réhabilitation de 24 logements situés à SEURRE, 10 à 14 rue de la Houblonnière, peut être réalisée et arrêtée selon le détail ci-après.  
L'utilisation de fonds propres à hauteur de 1 612 736,81 € est constatée.



DF12

**CLOTURE DE PROGRAMME D'INVESTISSEMENT 66-08**

**EN DATE DU : 18/12/2024**

**TYPE D'OPERATION**

☐ Construction ☐ Sur sol propre ☐ Sur sol d'autrui  
☐ Achat en VEFA ☐ Sans travaux ☐ Avec travaux  
☒ Renouvellement & Ajout de composant

**DESIGNATION DU PROGRAMME** 10 à 14 rue de la Houblonnière 21 SEURRE 24 logts

**Date de mise en gestion**  
 01/04/2020

Remboursement Retenue Garantie ☐  
 Conduite d'opération comptabilisée ☒  
 LASM définitive comptabilisée ☐

Coût de l'opération	Prévisions	Montants définitifs	Ecart	%
Terrain				
Bâtiment/travaux	1 210 000,00 €	1 612 736,81 €		
Frais de notaire				
Equipements spécifiques				
	1 210 000,00 €	1 612 736,81 €	402 736,81 €	33,28%
<b>Financement</b>				
Emprunts	1 200 000,00 €	0,00 €	-1 200 000,00 €	-100,00%
Subventions	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Fonds propres	10 000,00 €	1 612 736,81 €	1 602 736,81 €	
	1 210 000,00 €	1 612 736,81 €	402 736,81 €	33,28%

**Utilisation de Fonds Propres**

à hauteur de :

1 612 736,81 €

100,00%

**Justification de l'écart :**

**Travaux de mise en accessibilité par l'ajout d'un ascenseur**  
 Le chiffrage du coût des travaux a été réalisé dans le cadre d'une conception réalisation regroupant 5 requalifications. Au global, nous constatons un surcoût d'environ 100 000 € par opération. Ces dépenses sont absorbées par le dégrèvement TFPB de 100% du montant TTC des dépenses PMR. De plus, au niveau de chaque programme, l'écart constaté provient de la modification de la clé de répartition des marchés qui a été ajustée entre les cinq opérations au moment de la phase "Ordre de service".  
 Sur cette opération, nous n'avons pas pu atteindre de gain énergétique donc il n'a pas été possible de contractualiser d'éco-prêt.

#### Le Conseil d'administration,

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


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

- de valider la clôture financière de ce programme,
- d'affecter le montant de 1 612 736,81 € au crédit du compte 1067 « Réserves: excédents d'exploitation affectés à l'investissement » par le débit du compte 110 « Report à nouveau, solde créditeur ».

#### 4.3.13. Clôture d'opération programme d'investissement n°379-01

La clôture du programme n° 379-01 relative à la réhabilitation de 16 logements situés à BAIGNEUX-LES-JUIFS, 4 impasse des Tilleuls, peut être réalisée et arrêtée selon le détail ci-après.

L'utilisation de fonds propres à hauteur de 84 182,64 € est constatée.



DF13

**CLOTURE DE PROGRAMME D'INVESTISSEMENT 379-01**

**EN DATE DU : 18/12/2024**

**TYPE D'OPERATION**  
☐ Construction  
☐ Achat en VEFA  
☐ Acquisition  
☒ Renouvellement & Ajout de composant

☐ Sur sol propre  
☐ Sans travaux

☐ Sur sol d'autrui  
☐ Avec travaux

**DESIGNATION DU PROGRAMME**      4 impasse des Tilleuls      21      BAIGNEUX-LES-JUIFS      16 logts

**Date de mise en gestion**  
 13/02/2024

Remboursement Retenue Garantie ☐  
 Conduite d'opération comptabilisée ☒  
 LASM définitive comptabilisée ☐

Coût de l'opération	Prévisions	Montants définitifs	Ecart	%
Terrain				
Bâtiment/travaux	153 962,37 €	149 488,31 €		
Frais de notaire				
Equipements spécifiques				
	153 962,37 €	149 488,31 €	-4 474,06 €	-2,91%
<b>Financement</b>				
Emprunts	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Subventions	65 305,67 €	65 305,67 €	0,00 €	0,00%
Fonds propres	88 656,70 €	84 182,64 €	-4 474,06 €	
	153 962,37 €	149 488,31 €	-4 474,06 €	-2,91%
<b>Utilisation de Fonds Propres</b>				
	à hauteur de :	84 182,64 €		
%	du coût de l'opération	56,31%		
<b>Justification de l'écart :</b> Travaux de rénovation de chaufferie collective de la MARPA				

#### Le Conseil d'administration,

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

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

- de valider la clôture financière de ce programme,
- d'affecter le montant de 84 182,64 € au crédit du compte 1067 « Réserves : excédents d'exploitation affectés à l'investissement » par le débit du compte 110 « Report à nouveau, solde créditeur ».

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

### **5.1 Commission des Solidarités : financement du Fonds Solidarité d'Orvitis pour l'année 2025**

Dans la continuité des actions menées par la Commission des Solidarités, installée lors du Conseil d'administration du 10 septembre 2021, et conformément aux orientations définies lors de la révision du règlement intérieur le 21 décembre 2023 avec la création du fonds de Solidarité d'Orvitis, il est proposé de reconduire le budget de 30 000 € pour l'année 2025.

Ce fonds permet d'aider les locataires à faire face à l'augmentation des coûts de l'énergie et des charges locatives qui en découlent.

Il permet également de contenir les situations d'impayés et d'accompagner au mieux les locataires en apportant une réponse adaptée et efficace dans le cadre du maintien dans le logement.

Ce budget de 30 000€ permettra de poursuivre les actions d'Orvitis en faveur de ses locataires en situation de fragilité, en s'inscrivant pleinement dans les engagements pris dans le cadre de la Charte de Prévention des Expulsions 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 2009-323 du 25 mars 2009 portant sur la Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion
- Vu la Loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite Loi ELAN
- Vu l'article L 421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu la délibération du Conseil d'administration en date du 11 juin 2015
- Vu la délibération du Conseil d'administration en date du 10 septembre 2021
- Vu la délibération du Conseil d'administration en date du 26 octobre 2021
- Vu la délibération du Conseil d'administration en date du 21 décembre 2023

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

- d'autoriser la reconduction du Fonds de Solidarité pour l'année 2025 ;
- de fixer le montant de ce fonds spécifique de solidarité à 30 000€.

## **5.2 Convention d'utilisation de l'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties 2025, quartier prioritaire de la politique de la Ville de TALANT**

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

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

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

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

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

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

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

- d'une part, la prorogation pour la période 2025-2030 de l'abattement de 30 % de taxe foncière sur les propriétés bâties pour les logements situés dans les quartiers prioritaires de la ville (QPV) prévu à l'article 1388 bis du code général des impôts (CGI) ;
- d'autre part, que pour le bénéfice de l'abattement, la condition relative à la signature du contrat de ville, prévu à l'article 5 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, et de la convention annexée, est appréciée au 1er janvier de l'année d'imposition et non plus au 1<sup>er</sup> octobre de l'année précédente.

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

Pour l'année 2025, il est proposé de maintenir les axes de travail établis à partir des constats réalisés in situ entre le bailleur, les services de la Ville de Talant et la consultation des habitants :

- le diagnostic réalisé avec les services de la Ville de Talant et le bailleur,
- les diagnostics en marchant avec les habitants, inter bailleurs,
- les réunions qualité de service avec les habitants et chaque bailleur.

Il s'agit de faire face aux difficultés rencontrées sur les territoires et de valoriser le travail partenarial et contractuel mis en place entre la commune et les bailleurs.

Les principaux axes de travail retenus sont :

- la propreté des abords d'immeubles,
- l'entretien des communs,
- la gestion des déchets,
- la tranquillité résidentielle, sécurité résidentielle,
- la communication, information et présence en proximité,
- la remise en état des logements,
- le traitement des nuisibles.

Ces thématiques permettent d'assurer une réelle présence sur le terrain, en proximité des habitants des quartiers.

L'estimation de l'abattement de TFPB pour l'année 2025 est de 83 649€.

Aucune convention d'abattement de TFPB n'avait été signée pour l'année 2024 avec la Ville de TALANT. Il est proposé la signature d'une convention annuelle pour l'année 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 2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de constructions
- Vu la Loi 2009-323 du 25 mars 2009 portant sur la Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion
- Vu la Loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite Loi ELAN
- Vu la Loi n°2021-1900 du 30 décembre 2021 de finances pour 2022
- Vu la circulaire du 31 août 2023 relative à l'élaboration des contrats de ville 2024-2030 dans les départements métropolitains
- Vu l'article L 421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article 1388 bis du Code Général des Impôts
- Vu le Cadre national d'utilisation de l'abattement TFPB dans les Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville pour la qualité de vie urbaine du 29 avril 2015
- Vu l'avenant au Cadre national d'utilisation de l'abattement TFPB dans les Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville du 30 septembre 2021
- Vu la loi de Finances n° 2023-322 du 29 décembre 2023 pour 2024, prise en son article 73 I 21°

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

- de valider la convention d'utilisation de l'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties 2025 du Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville Le Belvédère à TALANT ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à signer cette convention.



## Convention de mise en œuvre opérationnelle de l'utilisation de l'abattement de la TFPB

La présente convention est établie entre :

**La commune de Talant**, représentée par Monsieur Fabian RUINET, Maire

Et

**L'Office Public de l'Habitat de la Côte-d'Or, Orvitis**, représenté par Monsieur Christophe BERION, Directeur Général

**Vu :**

- L'article 6 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion sociale ;
- L'article 73 de la loi n°2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024 ;
- L'article 1388 bis du code général des impôts ;
- Le cadre national d'utilisation de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) et son avenant signé le 30 septembre 2021 par l'État, l'Union sociale pour l'habitat (USH) et les représentants des collectivités que sont l'association Ville et Banlieue, Intercommunalités de France, France urbaine, l'association des maires de France et Villes de France ;
- Le contrat de Ville de Dijon métropole voté par le conseil métropolitain le 27 juin 2024 ;
- La convention d'utilisation de l'abattement de Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) dans le quartier prioritaire politique de la ville « Le Belvédère » à Talant Bailleur : Grand Dijon Habitat 2025 – 2027 voté par le conseil municipal de la Ville de Talant le 23 septembre 2024 ;
- La convention d'utilisation de l'abattement de Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) dans le quartier prioritaire politique de la ville « Le Belvédère » à Talant Bailleur : Grand Dijon Habitat 2025 – 2027 voté par le conseil métropolitain Dijon Métropole le 26 septembre 2024 ;

**Il est convenu ce qui suit :**

### **Préambule**

La convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB s'inscrit dans les objectifs du contrat de ville dont elle est une annexe. A ce titre, elle est un outil contractuel permettant de formaliser les actions mises en œuvre dans le cadre de la GUSP à l'échelle communale ainsi que l'engagement du bailleur au quotidien dans le quartier.

En 2024, la Ville de Talant a souhaité faire évoluer le suivi de la mise en œuvre de l'utilisation de l'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties – TFPB concernant le quartier prioritaire politique de la ville du Belvédère.

Ainsi, elle entend développer un suivi opérationnel permettant de répondre concrètement aux attentes des locataires et de :

- S'assurer de la bonne utilisation de l'ATFPB
- Apporter une lisibilité sur les actions menées par les bailleurs
- Garantir le suivi des actions réalisées par les bailleurs
- Associer les Talantais à la définition du programme d'actions des bailleurs
- Piloter le choix des axes prioritaires pour la Ville avec chaque bailleur
- Evaluer les politiques publiques menées sur son territoire.

Un diagnostic partagé avec les locataires, les bailleurs sociaux et les services de la Ville a permis d'identifier les axes d'intervention des bailleurs et les méthodes d'animation du suivi de la réalisation des actions.

Selon la convention établie entre l'Etat, la Métropole, la Ville de Talant et le bailleur, l'article VI précise que les communes peuvent signer des conventions bilatérales avec chaque bailleur « Les communes animent la démarche locale et définissent les orientations locales. Elles coconstruisent les programmes d'actions avec les bailleurs. A ce titre, les communes qui le souhaitent pourront conclure une convention avec chacun des bailleurs présents sur le territoire pour préciser les actions concrètes qui doivent être mises en œuvre par les bailleurs en contrepartie de la TFPB » .

Cette convention s'inscrit dans la continuité des travaux mener.

Le territoire concerné est celui du quartier du Belvédère. Il compte 1 483 logements à loyer modéré répartis sur quatre bailleurs (Grand Dijon Habitat, CDC Habitat, Orvitis, Habbellis).

La Ville de Talant développe un pilotage conséquent et éprouvé sur le quartier du Belvédère. Différents dispositifs thématiques fonctionnent sur un maillage de territoire fin en s'appuyant sur des actions transversales et un partenariat actif.

Elle souhaite optimiser ces dispositifs en partenariat avec chaque bailleur et veillera à l'articulation des actions proposées au titre de ces différents dispositifs tant au niveau financier qu'opérationnel.

### **Article 1 : Objet de la convention**

La convention précise les actions concrètes qui doivent être mises en œuvre par les bailleurs en contrepartie de l'abattement de la TFPB.

Pour l'année 2025, il est proposé de maintenir les axes de travail établis à partir des constats réalisés in situ entre le bailleur, les services de la Ville de Talant et la consultation des habitants :

- le diagnostic réalisé avec les services de la Ville de Talant et le bailleur,
- les diagnostics en marchant avec les habitants, inter bailleurs,
- les réunions qualité de service avec les habitants et chaque bailleur.

Il s'agit de faire face aux difficultés rencontrées sur les territoires et de valoriser le travail partenarial et contractuel mise en place entre la commune et les bailleurs.

Les résultats de ces consultations indiquent que les préoccupations des habitants concernent :

**La propreté des abords d'immeubles :**

- la gestion des encombrants et des dépôts sauvages,
- les voitures dites « ventouses »,
- l'entretien des espaces verts.

**L'entretien des communs :**

- entretien et suivi technique des dysfonctionnements (exemple ampoules, dégradation des murs...),
- gestion de l'enlèvement des tags,
- entretien des parties communes (ménage),
- entretien et maintenance des locaux poubelles et encombrants.

**La gestion des déchets :**

- diffusion de l'information aux locataires concernant la gestion des déchets et modalités de tri,
- organisation de ramassage réguliers des déchets afin d'éviter l'accumulation (locaux poubelles, abords d'immeubles...),
- mise en place de ramassages exceptionnels si besoin,
- optimisation des accès aux points d'apport volontaire.

**La tranquillité résidentielle, sécurité résidentielle :**

- sécurisation des cheminements entre les immeubles (éclairage, pavage, protection des piétons, ...),
- matérialisation et surveillance des accès pompiers et autres véhicules de secours,
- sécurisation des entrées d'immeuble par tout dispositif permettant la lutte contre l'occupation des communs (halls d'immeubles, cages d'escaliers, locaux poubelle, local vélos...),
- traitement des traces d'occupation et autres dégradations dans les meilleurs délais,
- mise en œuvre de médiation avec les habitants, les services sociaux et les médiateurs de la Ville de Talant,
- intervention immédiate sur les organes de sécurité relatifs au bâti : marches d'escalier dégradées, véhicules sur cale, trappe d'évacuation des fumées, trappe d'accès ascenseurs, extincteurs...

**La communication, information et présence en proximité :**

- présence de chaque bailleur en proximité entre les services de la ville et les habitants,
- information in situ concernant les différentes évolutions et dysfonctionnements liés à l'usage de l'habitat :
- panne d'ascenseur, intervention et réparation,
- interventions techniques,
- intervention entreprise de nettoyage,
- entretien exceptionnel (exemples : décapage, désinsectisations...).

**La remise en état des logements :**

- traitement des logements si présence d'insectes avant la relocation,
- remise en état des logements.

**Le traitement des nuisibles :**

- mise en place de campagnes de préventions pour toute difficulté relevant de la santé publique :
- gestion de la présence d'animaux (exemple chats) favorisant la prolifération des nuisibles (rats, pigeons, insectes...).

La description des actions mises en place par les bailleurs doit tenir compte des demandes exprimées par les locataires lors des temps d'échanges relatifs aux différents dispositifs mis en œuvre à Talant et répondre aux besoins spécifiques évalués par toutes les parties prenantes. La programmation détaillée figure en annexe de la convention.

Les actions menées en partenariat avec la commune doivent être valorisées. Ces actions pourront évoluer annuellement, à la demande de la Ville de Talant ou du bailleur, en fonction des priorités définies lors des groupes de suivis.

## **Article 2 - Identification des moyens opérationnels**

### **La Ville de Talant**

La Ville de Talant assure la coordination du dispositif via le Bureau du logement rattaché à la Direction intervention sociale de proximité. Il s'agit de mettre en œuvre le partenariat relatif au bien vivre ensemble (social, logement, hygiène et santé, sécurité, médiation...).

Localisation et moyens de l'agent municipal référent auprès du bailleur : basé au Relais - 8 rue Charles Dullin,

- il dispose de moyens matériels dédiés : 1 bureau d'entretien, un véhicule de service, les outils de communication adaptés, une salle de réunion,
- intervention en visite à domicile.

La Ville s'engage à communiquer les coordonnées de l'agent afin de faciliter les échanges au quotidien avec le bailleur.

Au titre de la coordination des instances de suivi, la Ville assure l'animation des réunions, la gestion des tableaux de bords et le fonctionnement administratif.

### **Orvitis**

Orvitis s'engage sur une présence de proximité et des collaborateurs dédiés selon les thématiques :

- Un responsable de secteur à temps plein pour la commune de Talant ; interlocuteur privilégié des locataires sur les sollicitations techniques, le premier niveau des troubles de voisinage, le suivi des prestataires en marchés.
- Un bureau de proximité au cœur du quartier (10 avenue du Mail)
- Un médiateur social sur la prise en charge des troubles de voisinages plus complexes.
- Un travailleur social rattaché à l'agence de proximité assurant des visites à domicile sur les situations le nécessitant ainsi que la coordination avec les services de la Ville.
- Un responsable d'agence assurant la représentation de l'Office sur les instances relatives à la Politique de la Ville (CLS, Diagnostics en marchant, commissions qualité de service...).
- Un Service Relation Client joignable 7j/7 et 24h/24 doublé d'un service d'astreinte.

## **Article 3 - Axes retenus**

Les axes retenus figurent en annexe : tableau des actions prévisionnelles inscrites au titre de l'année 2025.

Ils correspondent aux besoins identifiés lors des différents diagnostics en marchant et réunions de qualité de service.

## **Article 4 - Durée de la convention**

Cette convention est conclue pour une période d'une année, du 1er janvier 2025 au 31 décembre 2025.

## **Article 5 - Obligations du bailleur**

Le bailleur a l'obligation de réaliser les actions décrites dans le cadre de la présente convention.

Le descriptif des actions que doit mener le bailleur avec le budget prévisionnel attaché sont annexées à la convention.

Le programme d'actions doit être fourni au plus tard le 30 septembre de l'année précédant la mise en œuvre des actions.

La collectivité valide la programmation soumise par les bailleurs avant le 30 octobre de l'année précédant la mise en œuvre des actions.

La réalisation effective des actions par le bailleur conditionne l'application de l'abattement TFPB pour l'année concernée.

Un point d'étape en septembre 2025 permettra d'évaluer l'avancée des engagements et d'ajuster si nécessaire le programme d'actions.

Le bailleur transmet le bilan de la programmation 2025 accompagné des justificatifs avant le 30 avril de l'année 2026.

Si ces actions font l'objet de subventions ou d'un soutien financier autre, seul le montant restant effectivement à la charge du bailleur est éligible à l'abattement de TFPB. En cas de cofinancement, seul le reste à charge du bailleur une fois déduction de la subvention obtenue par ailleurs peut être inscrit au titre de l'abattement

Le bailleur nomme un ou plusieurs référents selon la problématique traitée par la présente convention et informe la ville de tout changement.

## **Article 6 - Modalités de suivi et d'évaluation**

### **A l'échelle de la métropole**

Le suivi de la présente convention complète les instances de suivis du dispositif métropolitain à savoir le comité de pilotage et le groupe technique « GUSP » du contrat de ville pilotés par la Métropole.

### **A l'échelle communale**

#### **Les instances opérationnelles :**

Le suivi de l'exécution des actions est porté par les instances opérationnelles (décrites ci-dessous selon le calendrier joint en annexe) pilotées par la ville impliquant les habitants et les représentants techniques de chaque partenaire.

*Les diagnostics en marchant* (3 à 4 fois par an) : En collaboration et en présence des élus, des habitants relais, des services municipaux et des bailleurs, plusieurs visites piétonnes sont organisées dans le quartier du Belvédère. Elles ont pour but d'analyser l'état et la propreté du parc social et des espaces publics. Les parcours sont suivis par l'ensemble des participants. Une analyse des éléments relevés est ensuite réalisée au cours d'un diagnostic partagé.

*Les qualités de service* (4 fois par an), Ces réunions permettent :

De faire le point sur la situation des bâtiments du parc social : travaux réalisés et à réaliser, la propreté intérieure et extérieure, l'entretien, mais aussi la qualité du « bien vivre ensemble » ;

De compléter les remarques de terrain observées lors des diagnostics en marchant ;

D'aborder l'état d'avancement et la réalisation des préconisations faites lors des diagnostics en marchant ;

De faire un point sur l'avancée des travaux engagés par les bailleurs.

*Les Groupes de Proximité Opérationnels* (4 fois par an). Ce dispositif vient compléter les réunions qualité de service et les diagnostics en marchant. Ces rencontres sont réalisées avec les bailleurs, la police nationale et municipale, les services de la ville et les services sociaux du Département afin de traiter les éléments de tranquillité publique pouvant être signalés. Ce dispositif est renforcé par une intervention de terrain avec des médiateurs.

La Ville, représentée par son Maire ou son délégué, peut convier toutes les personnalités qu'elle juge nécessaire au bon fonctionnement de ces instances.

Les comptes-rendus sont systématiquement transmis aux participants et au comité technique.

**Le comité technique :**

Le comité technique composé des représentants des signataires de la présente convention se réunit deux fois par an afin de suivre la réalisation des actions inscrites à la programmation. Il présente ses analyses et conclusions au comité de suivi.

La commune a la possibilité, le cas échéant, d'organiser dans le cadre de ces comités techniques des visites de tout ou partie du patrimoine des bailleurs concernés, éventuellement en présence d'habitants (Conseil Citoyen, représentants des locataires...).

Un comité inter bailleur pourra être organisé afin de partager les actions mises en place, les évolutions et les modalités de mise en œuvre de la présente convention.

**Le comité de suivi :**

Un comité de suivi présidé par Monsieur le Maire ou son représentant se réunit au moins 1 fois par an et est composé de représentants de la collectivité (élus, services) et du bailleur concerné. Il a pour objectif le partage et l'analyse des actions conduites ainsi que leur priorisation en fonction de l'évolution du diagnostic partagé.

**Le bailleur :**

Le bailleur est invité à saisir autant que de besoin les services de la ville pour informer de tout dysfonctionnement relatif à la réalisation de la programmation et proposer les ajustements nécessaires.

**Article 7 - Juridiction compétente**

En cas de litige, le Tribunal administratif de Dijon pourra être saisi par l'une des parties signataires.

Fait à Talant, le

Pour la Commune de Talant,

Le Maire,

Fabian RUINET

Pour Orvitis,

Le Directeur Général,

Christophe BERION

### 5.3 Adhésion 2025 -2026 -2027 à l'Association « Médiation et Prévention Dijon Métropole »

Par délibération en date du 21 décembre 2023, le Conseil d'administration a approuvé le principe d'adhérer au dispositif « Médiation et Prévention Dijon Métropole » et autorisé M. le Directeur Général à signer la convention de partenariat et de participation financière pour l'année 2024.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, l'Association « Médiation et Prévention Dijon Métropole » regroupe désormais deux activités, la médiation sociale et la prévention spécialisée.

L'activité prévention a pour objet la mise en place en direction des jeunes de 9 à 15 ans, d'une nouvelle réponse éducative axée sur la prévention, ainsi que l'accompagnement parental, familial et social des jeunes, et l'approche partenariale des situations rencontrées.

L'Association est composée de plusieurs collèges. Le collège n°2 comporte l'ensemble des bailleurs sociaux qui adhèrent à l'Association. Chacun délègue un représentant au Conseil d'administration de l'Association pour une durée de trois ans renouvelables. Ce collège n°2 n'est pas concerné par le financement de la partie prévention.

Sur l'activité de médiation : la mission de l'Association est la mise en œuvre sur le territoire métropolitain, en ce inclus les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville, des actions de médiation sociale dans le respect du référentiel d'activité de la médiation sociale issu de la norme métier AFNOR XP 60-600.

Ainsi, l'Association assure des interventions sur les créneaux horaires où l'absence de réponse institutionnelle est observée, en fin d'après-midi et en début de soirée.

Cinq activités caractérisent ses actions :

- la présence active de proximité des médiateurs sociaux sur les patrimoines,
- les veilles sociales territoriales avec la présence de l'Association sur des points sensibles du patrimoine à la demande du bailleur,
- les veilles sociales individuelles avec le déplacement à domicile des médiateurs sur demande du locataire,
- la prévention et la gestion de conflits par la mise en place d'actions visant à résoudre les relations conflictuelles de voisinage,
- les veilles techniques permettant d'alerter le bailleur sur des points de sécurité.

Compte tenu du professionnalisme du dispositif de médiation, Orvitis souhaite poursuivre sa participation, dans le cadre d'une nouvelle convention de partenariat pour les années 2025-2026-2027.

Le montant de la subvention totale s'élève pour Orvitis à 82 827€ par an pour la durée de la convention, outre une cotisation annuelle de 800 € pour l'adhésion à l'Association.

Année	Montant prévisionnel total de la subvention
2025	82 827 €
2026	82 827 €
2027	82 827 €

La participation financière d'Orvitis est inscrite dans les conventions d'utilisation de l'abattement de la TFPB des Communes de Dijon et de Chenôve.

#### 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 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite Loi ELAN
- Vu l'article L 421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation

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

- d'approuver la poursuite de l'adhésion d'Orvitis au dispositif « Médiation et Prévention Dijon Métropole » pour les années 2025, 2026, 2027 ;
- d'autoriser le versement de la somme de 82 827 € par an et la cotisation annuelle de 800 € au titre de l'adhésion à l'Association pour la période 2025-2026-2027 couverte par la convention ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à signer la convention pluriannuelle de partenariat et de participation financière ;
- de désigner M. Stéphane HOT, Responsable de l'agence urbaine, en tant que membre du collège n°2 pour représenter Orvitis au Conseil d'administration de l'Association Médiation et Prévention Dijon Métropole.



## 5.4 Politique de vente 2025

Depuis 2022, le marché de l'immobilier a connu une baisse significative et continue, avec une chute des transactions de 19 % sur 2 ans. L'ensemble du secteur est concerné, avec un fléchissement plus marqué pour la construction neuve.

Les facteurs liés à cette crise sont multiples :

- la hausse des taux d'intérêts a durci l'accès au crédit,
- la hausse des coûts des matières premières a augmenté les prix de ventes,
- les crises géopolitiques et politiques ont favorisé un certain attentisme de la part des acquéreurs.

Cette crise impacte directement les ménages à faible revenus, qui ont vu leur pouvoir d'achat fortement diminué. Les primo-accédants ne trouvent plus de logements adaptés à leurs capacités d'emprunts, ce qui impacte le marché immobilier de l'ancien et de la construction neuve. L'ensemble de la filière immobilière s'en trouve paralysée depuis 2022.

Grâce à son offre diversifiée de produits en accession sociale, Orvitis répond aux enjeux économiques et offre aux accédants ayant des revenus modestes, des logements à des tarifs abordables.

Dans un contexte économique particulièrement difficile, le produit des ventes d'Orvitis est plus que jamais un des leviers qui permet de contribuer à renforcer la capacité d'autofinancement, et participe à la stratégie patrimoniale.

Quelques signes positifs sont à observer en cette fin d'année 2024. Le ralentissement de la baisse des ventes, une tendance à une stabilisation des prix, ainsi qu'une légère baisse des taux de crédits permettraient d'envisager avec prudence un léger redressement du marché immobilier pour l'année 2025.

En 2025, les ventes seront portées par la marque Im-Ô, afin d'accompagner les clients et les locataires dans leur projet d'accession à la propriété, qu'il s'agisse de logements neufs ou anciens, ou de terrains situés dans le département de la Côte-d'Or. Cette stratégie de marque a pour but de positionner Im-Ô en tant qu'acteur de référence sur le marché de l'immobilier local.

### I - Les activités liées à la vente de biens existants, neufs et de terrains

#### A - Les logements locatifs sociaux occupés et vacants

Orvitis maintient sa politique de vente 2024 par la mise en vente de logements individuels occupés ou vacants de plus de 10 ans hors périmètre de Dijon Métropole (hors logements non conventionnés), référencés au plan de vente et dont le taux d'emprunt au logement est inférieur à 25% du prix de vente proposé.

Cependant, la baisse du taux de rotation des locataires et par conséquent, la baisse du nombre de logements individuels vacants disponibles à la vente, impactera le volume de biens mis sur le marché dans les années à venir.

Pour pallier cette baisse de chiffre d'affaires prévisible, il est nécessaire d'initier dès à présent des études pour la mise en vente de patrimoines collectifs supplémentaires.

Au cours de l'année 2024, Orvitis a réalisé 23 ventes, pour un montant total prévisionnel de 2 186 101€, contre 2 584 900€ en 2023, avec 25 ventes, à savoir :

- 7 logements ont été vendus aux locataires occupants.
- 16 logements vacants ont été vendus, dont 7 à des locataires du parc social.

Sur les 23 logements vendus au total (6 collectifs et 17 individuels), 12 ont été vendus à des locataires Orvitis, soit 52 %.

Orvitis a également sélectionné à la vente les biens collectifs suivants dont la commercialisation a débuté en novembre 2021.

Commune	Adresse	Nbre de logements/ programme	Nbre de ventes en 2024	Nbre de logts restants	Nbre de dossiers à l'étude
BELLENEUVE	1 à 12 allée des Roches	11	1	9	1
GEVREY-CHAMBERTIN	8 rue du Clos Prieur	8	1	6	4
ASNIERES-LES-DIJON	rue Alphonse Daudet	12	1	3	0
BEAUNE	8 rue de Lattre de Tassigny	6	1	2	0
VENAREY-LES LAUMES	6 rue Gaston Hardy	9	1	7	0

Les conditions encadrant la vente de logements existants (individuels ou collectifs), qu'ils soient occupés ou vacants, s'appuient sur plusieurs critères décrits ci-après :

Critère réglementaire	Le patrimoine doit être acquis ou construit depuis plus de 10 ans.
Critères techniques	Les logements individuels doivent disposer d'équipements individuels ou individualisables. Les groupes de logements, individuels ou collectifs, ne doivent pas être concernés par des travaux de réhabilitation dans les 10 dernières années, ou avoir fait l'objet de subventions dont les modalités d'attribution seraient incompatibles avec une vente. Les logements dont le diagnostic de performance énergétique est supérieur à F.
Critères techniques	Les logements individuels doivent disposer d'équipements individuels ou individualisables. Les groupes de logements, individuels ou collectifs, ne doivent pas être concernés par des travaux de réhabilitation dans les 10 dernières années, ou avoir fait l'objet de subventions dont les modalités d'attribution seraient incompatibles avec une vente. Les logements dont le diagnostic de performance énergétique est supérieur à F.
Critères de localisation	Peuvent être vendus les logements individuels ou collectifs situés hors du périmètre de la Métropole dijonnaise (sauf non conventionnés). Toutefois, certaines demandes concernant des logements situés dans le périmètre du SCOT seront soumises à l'étude et à la décision du Conseil d'Administration ou du Bureau.
Conditions foncières	Sont concernés les logements dont le terrain peut être délimité par une simple division. Pour les logements dont le terrain d'emprise fait l'objet d'un bail emphytéotique, des négociations devront être menées avec les communes concernées, en vue de la résiliation dudit bail préalablement aux ventes.
Conditions d'occupation	Lorsque les logements sont référencés dans le plan de vente ou lorsque la vente intervient à l'initiative d'Orvitis, une durée d'occupation de deux ans sera exigée comme le prévoit la loi ELAN. Toutefois, la procédure pourra être initiée au cours de la deuxième année d'occupation.

### B - Les logements neufs en accession sociale

Dans le but de diversifier l'offre de parcours résidentiel aux locataires et afin de répondre aux sollicitations conjointes des collectivités territoriales et des clients, Orvitis s'est inscrit depuis de nombreuses années dans une politique développement de vente de logements en PSLA (Prêt Social Location Accession). 3 ventes ont été réalisées en 2024, pour un montant total de 471 519,45 €.

En 2024, le parc locatif PSLA est de 17 logements (dont 16 mises en gestion cette année).

Les programmes en cours pour 2024 sont les suivants :

Commune	Nature de l'opération	Nombre de logements
CORGOLOIN	PSLA	1 logement en phase locative
ARC-SUR-TILLE	PSLA	16 logements en phase locative
DIJON rue du Général Fauconnet	PSLA	3 logements réservés sur 4
TALANT	PSLA	1 logement réservé sur 4
BEAUNE Hameau de Gigny	PSLA	2 logements pré-réservés sur 8
DAIX	VEFA	1 logement pré-réservé sur 4
MONTAGNY-LES-BEAUNE	VEFA	2 logements en commercialisation

Orvitis poursuivra le développement de cet axe et proposera le programme suivant en location-accession en 2025 :

Commune	Nature de l'opération	Nombre de logements
OUGES	PSLA/ACCESSION	7
COUTERNON	PSLA	24
POUILLY-EN-AUXOIS	ACCESSION	8
SAINT-APOLLINAIRE	PSLA / ACCESSION	7

### C - Le développement de SCCV (société civile de construction-vente)

Face à la demande croissante des locataires en recherche de logements neufs en secteur tendu, Orvitis enrichit et complète son offre de biens à vendre au travers de sociétés civiles de construction-vente (SCCV) comportant à minima 25% de logements sociaux selon le partenaire ou en accession sociale abordable.

La commercialisation des biens de ces SCCV se poursuivra en 2025 sur les SCCV existantes et de nouvelles à venir.

Commune	Nom du programme	Restant à commercialiser
DIJON	SCCV FAUCONNET 33	12
PERRIGNY-LES-DIJON	SCCV PEERIGNY 5	31
FONTAINE-LES-DIJON	SCCV « Les Terrasses de Comblanchien »	1

### D - Les terrains

Orvitis se positionne en tant qu'aménageur lotisseur pour proposer aussi à la vente des terrains viabilisés. En 2024, la vente des terrains a généré un chiffre d'affaires de 785 970 €, contre 1 465 415 € en 2023.

Commune	Nombre de lots vendus en 2023	Montant
FLEUREY-SUR-OUCHÉ	1	130 000€
ARC-SUR-TILLE	2	222 475€
CLENAY	3	382 685€
NEUILLY CRIMOLOIS	1	12 100€
SEMUR-EN-AUXOIS	1	38 710€

En 2025, la commercialisation des lotissements suivant se poursuivra :

Commune	Nature de l'opération	Nombre de lots
MIREBEAU-SUR-BEZE	Vente de Terrains	36
ARC-SUR-TILLE	Vente de Terrains	21
CLENAY	Vente de Terrains	9
SEMUR-EN-AUXOIS	Vente de Terrains	7
LAIGNES	Vente de Terrains	2

Le secteur de la maison individuelle a connu la pire des récessions depuis les années 80. En 2 ans, les permis délivrés pour des maisons ont chuté de 48%. Le chiffre des ventes des terrains à bâtir Orvitis est le reflet de cette réalité.

## **II - Politique de commercialisation**

### **A - Politique tarifaire en faveur des locataires occupants**

Des décotes seront appliquées sur les prix de vente des logements existants vendus aux occupants (hors logements en location-accession et accession directe), selon la grille suivante :

<b>Durée d'occupation du logement en année</b>	<b>Décote applicable en pourcentage</b>
de 2 à 5 ans	0 %
de 6 à 12 ans	5 %
de 12 à 20 ans	10 %
20 ans et +	15 %

Pour rappel, suite au Décret n° 2019-1183 du 15 novembre 2019 relatif aux ventes de logements locatifs sociaux, les décotes locatives ne sont plus autorisées sur les logements vacants.

Afin de favoriser le parcours résidentiel de ses locataires, Orvitis permet aux locataires de son parc de disposer d'un délai de préavis réduit à un mois :

- dans le cas où ils se porteraient acquéreurs de logements disponibles à la vente ;
- dans le cas où ils signeraient un contrat de location-accession dans le cadre des opérations menées par Orvitis.

Les locataires sont tenus toutefois de donner congé de leur logement conformément à la réglementation en vigueur.

### **B - Politique de commercialisation**

Depuis la Loi ELAN du 23 novembre 2018 et 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, la tenue d'un registre des offres est réalisée, et la validation définitive de l'offre et du dossier acquéreur est approuvée par la Direction Générale.

Selon les produits, des offres promotionnelles ponctuelles pourront être mises en œuvre (frais de notaire offerts, garage ou parking offert, travaux d'embellissement, opération spécifique de parrainage...).

Des remises exceptionnelles (bon végétal, pose de la cuisine, offre des frais de notaire...) pourront être accordées à hauteur de 5% maximum du prix de vente lors d'opérations événementielles.

### **C - Politique de parrainage**

Dans le but d'inciter chaque collaborateur Orvitis à devenir ambassadeur et qu'il recommande la marque auprès de ses connaissances, une offre de parrainage pourra être mise en place.

Un chèque cadeau de 300 € lui sera offert si sa mise en relation aboutit à la signature d'un acte de vente d'un logement ancien ou neuf.

Pour des biens vendus en dispositif PSLA, un chèque-cadeau de 300 € lui sera offert lors de la signature de l'acte de vente.

En 2024, 2 collaborateurs ont bénéficié d'un chèque-cadeau.

**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 L 443-7 à L 443-15 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu les articles L 443-11 et L 443-12 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 débat des orientations budgétaires 2024 entériné par délibération du Conseil d'Administration en date du 24 octobre 2024
- Vu les dispositions de la Convention d'Utilité Sociale 2021-2026

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

- d'entériner la politique de vente de l'année 2025 ;
- d'approuver le plan de ventes annexé.

## 5.5 Ventes de logements vacants

### 5.5.1. LA ROCHE-EN-BRENIL, 7 impasse Curtil Auger : vente d'un pavillon locatif de type IV

Orvitis envisage de procéder à la vente d'un pavillon de type IV, vacant, situé à LA ROCHE-EN-BRENIL au 7 impasse Curtil Auger.

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

FICHE TECHNIQUE	Logement 1
Le logement	Type IV de 94 m <sup>2</sup>
Année de mise en service	01/03/1987
Type de construction	Pavillon comprenant : entrée, cuisine, séjour-salon, salle de bains, WC et 3 chambres Garage et jardin privatif
Travaux déjà réalisés	/
Terrain	Parcelles AH n°305 de 999 m <sup>2</sup> et AH n°391 de 55 m <sup>2</sup>
Statut du logement	Vacant
Prix de vente proposé	<b>85 600 €</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 au logement opposable
- Vu la Loi 2009-323 du 25 mars 2009 portant sur la Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion dite Loi MOLLE
- Vu la Loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite Loi ELAN
- Vu les articles L 443-7 à L 443-15 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article L 421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'avis favorable de la commune de LA ROCHE-EN-BRENIL en date du 7 novembre 2024
- Vu la délibération du Conseil d'Administration d'Orvitis du 21 décembre 2023 définissant la politique de vente de l'année 2024

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

- d'autoriser la vente du pavillon sis à LA ROCHE-EN-BRENIL, 7 impasse Curtil Auger, sur la parcelle cadastrée AH n°305 de 999m<sup>2</sup> et AH n°301 de 55m<sup>2</sup>;
- 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.





### 5.5.2. LAIGNES, 12 rue des Suilliers : vente d'un pavillon locatif de type VI

Orvitis envisage de procéder à la vente d'un pavillon de type VI, vacant, situé à LAIGNES au 12 rue des Suilliers.

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

FICHE TECHNIQUE	Logement 1
Le logement	Type VI de 137 m <sup>2</sup>
Année de mise en service	15/07/2007
Type de construction	Pavillon comprenant : entrée, cuisine ouverte sur le séjour-salon, salle de bains, salle d'eau, WC et 5 chambres Garage et jardin privatif
Travaux déjà réalisés	RAS
Terrain	Parcelle AB n°294 d'une surface de 969 m <sup>2</sup>
Statut du logement	Vacant
Prix de vente proposé	<b>105 000 €</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 au logement opposable
- Vu la Loi 2009-323 du 25 mars 2009 portant sur la Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion dite Loi MOLLE
- Vu la Loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite Loi ELAN
- Vu les articles L 443-7 à L 443-15 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article L 421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'avis favorable de la commune de LAIGNES en date du 21 octobre 2024
- Vu la délibération du Conseil d'Administration d'Orvitis du 21 décembre 2023 définissant la politique de vente de l'année 2024

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

- d'autoriser la vente du pavillon sis à LAIGNES, au 12 rue des Suilliers, sur la parcelle cadastrée AB n°294 d'une surface de 969 m<sup>2</sup> ;
- 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.



## 5.6 NOD-SUR-SEINE, 8 rue de Lelie : vente d'un pavillon locatif de type IV

Orvitis envisage de procéder à la vente d'un pavillon de type IV situé à NOD-SUR-SEINE au 8 rue de Lelie. Cette vente intervient dans le cadre de la politique de vente 2024 votée par délibération du Conseil d'Administration du 21 décembre 2023.

FICHE TECHNIQUE - Logement n°4	
Le logement	Type IV de 83 m <sup>2</sup>
Année de mise en service	01/09/1982
Type de construction	Pavillon comprenant entrée, cuisine, séjour à l'étage : trois chambres, salle de bains et WC Garage, jardin privatif
Travaux déjà réalisés	/
Terrain	Parcelle cadastrée ZK n°48 d'une surface de 903 m <sup>2</sup> , limite à redéfinir
Statut du logement	occupé
Prix de vente proposé	<b>70 000€</b>
Avis de la Commune sur le prix de vente	Avis favorable
Observations	Vente à l'initiative d'Orvitis

### Le Conseil d'administration,

- Vu la Loi 2006.872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement
- Vu la Loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable
- Vu la Loi 2009-323 du 25 mars 2009 dite Loi MOLLE
- Vu la Loi ELAN du 23 novembre 2018
- 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 de la mairie de NOD SUR SEINE en date du 19 novembre 2024
- Vu la délibération du Conseil d'Administration d'Orvitis du 21 décembre 2023 définissant la politique de vente pour 2024

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

- d'autoriser la vente du pavillon sis à NOD-SUR-SEINE, au 8 rue de Lelie, sur la parcelle cadastrée ZK n°48 d'une surface de 903 m<sup>2</sup>, dont les limites sont à redéfinir ;
- de valider son prix de vente à 70 000€ ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à signer les compromis et acte de vente, ainsi que toutes pièces relatives à cette affaire.





## **5.7 TALANT : relocation des locaux situés 13 avenue du Mail au profit de l'AGES-ADAPEI**

Par acte sous seing privé en date du 18 novembre 2013, Orvitis a conclu une convention de location et de gestion avec l'association FEDOSAD, portant sur la location d'un local situé au rez-de-chaussée du bâtiment, sis à TALANT au 13 avenue du Mail, dans lequel était installée une structure composée de deux unités de vie, destinées à l'accueil de personnes dépendantes.

Par jugement en date du 10 novembre 2023, le Tribunal judiciaire de DIJON a prononcé la liquidation judiciaire de l'association FEDOSAD. Celui-ci a arrêté le plan de cession de l'association FEDOSAD au profit de VYV3 BOURGOGNE, avec une entrée en jouissance au 1<sup>er</sup> novembre 2023.

Dans le cadre de ce plan, VYV3 BOURGOGNE n'a pas souhaité poursuivre la convention de location, qui était consentie à la FEDOSAD pour les locaux sis à TALANT. Celle-ci a donc pris fin le 18 janvier 2024.

Au cours du mois de juillet 2024, l'Association de Gestion des Etablissements et Services (AGES) de l'Association Départementale des Amis et Parents d'Enfants Inadaptés (ADAPEI) de la Côte-d'Or a manifesté son intérêt pour la location de ces locaux, afin d'implanter une nouvelle unité de vie rattachée au Foyer « Les Eaux Vives » situé à IS-SUR-TILLE.

L'emménagement de l'AGES-ADAPEI nécessite au préalable des travaux d'adaptation et d'embellissement, qui seront pris en charge pour partie par Orvitis, pour un montant de 55 900 € TTC.

L'Agence Régionale de la Santé (ARS) financera les travaux commandés par l'AGES-ADAPEI, pour un montant de 105 321€ TTC. Ces travaux seront pilotés par Orvitis.

En contrepartie, les conditions financières et juridiques proposées et acceptées par l'AGES-ADAPEI sont les suivantes :

- nature du bail : convention de location de droit commun soumise aux dispositions du Code Civil ;
- durée initiale : douze (12) ans, avec reconduction tacite au terme de la période de douze (12) ans, par période de trois (3) ans ;
- modalités de résiliation : au terme de la période initiale de douze (12) ans en prévenant le Bailleur deux (2) ans à l'avance, les mêmes modalités de dénonciation s'appliqueront au cours de la convention renouvelée ;
- montant du loyer annuel hors charges et hors taxes : 70 000€

Il sera également consenti, à titre exceptionnel et intuitu personae, une franchise de loyer à compter de la date de l'état des lieux d'entrée qui sera établi de manière contradictoire entre les Parties et ce, jusqu'à la date de réception des travaux.

L'AGES-ADAPEI envisage d'ouvrir cette nouvelle unité de vie le 3 février 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 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 L 353-1 à L 353-13 du Code de la Construction et de l'Habitation sous réserve des dispositions des articles R 353-154 à R 353-165 du même Code, relatifs aux logements-foyers accueillant des personnes âgées ou handicapées
- Vu les articles L 633-1 à L 633-3 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation

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

- d'autoriser Orvitis à louer le local sis à TALANT, au 13 avenue du Mail, à l'AGES-ADAPEI, dans les conditions énoncées ci-dessus ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à signer la convention de location, ainsi que tous les documents relatifs à cette affaire.

## **5.8 Résiliation des marchés de nettoyage des parties communes d'immeubles d'habitation collectifs au 31 mars 2025**

Les marchés d'entretien des parties communes ont été attribués à la société ATALIAN PROPRETE, et ont débuté le 1<sup>er</sup> juin 2024 pour le compte du patrimoine locatif d'Orvitis.

Dès le démarrage des prestations, des dysfonctionnements ont été constatés, tant sur le plan de la qualité, que du respect des engagements contractuels. Ces manquements ont donné lieu à de nombreuses insatisfactions de la part des locataires et des équipes de proximité d'Orvitis.

Face à ces difficultés, une première réunion de mise au point a été organisée dès le début de l'été 2024, afin de rappeler les obligations contractuelles et de définir un plan d'actions correctif.

A l'issue, un courrier de mise en demeure a été adressé au titulaire du marché, le 16 juillet 2024.

Malgré les engagements pris par le prestataire, aucune amélioration significative n'a été observée dans la qualité des prestations fournies.

En conséquence, une mise en demeure a été adressée à la société ATALIAN PROPRETE par courrier en date du 25 septembre 2024, afin qu'elle remédie à ces défaillances et qu'elle mette en œuvre les mesures correctives convenues.

Cette mise en demeure est restée infructueuse : les délais accordés, le plan d'actions n'ont pas été suivis d'effet. Les carences persistent à ce jour.

Devant cette situation, il est proposé de résilier les marchés de nettoyage des parties communes d'immeubles d'habitation collectifs, au 31 mars 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 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite Loi ELAN
- Vu l'article L 421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article L2195-3 du Code de la Commande Publique
- Vu les articles 38 à 45 du CCAG marchés de fournitures courantes et services
- Vu l'article 22 du CCAP

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

- de résilier les marchés de nettoyage des parties communes d'immeubles d'habitation collectifs conclus avec la société ATALIAN PROPRETE, à effet du 31 mars 2025 ;
- de relancer par le biais de la centrale d'achats IDELIANS de nouveaux marchés d'entretien des parties communes pour le patrimoine d'Orvitis.

### 6.1 DIJON 2 allée de Beauce : transformation d'un local en Maison d'Assistants Maternels

Orvitis a été sollicité par l'Association MAM EN COEUR, qui est à la recherche de locaux afin d'installer une Maison d'Assistants Maternels (MAM), pouvant accueillir 12 enfants.

Orvitis dispose d'un local vacant situé à DIJON, au 2 allée de Beauce, d'une surface de 125 m<sup>2</sup>, qui pourrait répondre aux besoins de l'association.

En effet, cette MAM permettra à trois assistants maternels en activité depuis plusieurs années dans le quartier de la Fontaine d'Ouche à DIJON, d'exercer leur métier dans un même local, et d'accueillir jusqu'à 4 enfants chacun, selon leurs agréments.

La spécificité du fonctionnement de la MAM repose sur la possibilité de travailler et d'organiser la journée en équipes. Ainsi, des projets éducatifs et pédagogiques, ainsi que des activités communes pour tous les enfants gardés pourront être organisés.

La surface du local permet également l'augmentation de la capacité d'accueil et la mutualisation de l'entretien de la structure.

Afin de répondre au cahier des charges de l'association, le projet nécessite la réalisation de travaux d'adaptation, tels que détaillés ci-dessous :

- la modification des cloisons,
- la désamiantage et le curage,
- la reprise des faux-plafonds,
- le remplacement des menuiseries extérieures dans le sas d'accueil, la salle de repas et les volets des chambres 1 et 2,
- la reprise des menuiseries intérieures (ajout hublots dans les portes...),
- l'installation d'une cuisine (plan de travail, évier et meuble sous évier),
- la modification des sanitaires (reprise des réseaux, WC et lave-mains),
- l'installation de cache radiateurs,
- la mise en peinture des murs et l'installation de protections d'angles,
- la reprise des revêtements de sols,
- la reprise des installations électriques.

Ces travaux sont estimés à 220 000 € TTC.

Des subventions seront sollicitées auprès de la Caisse d'Allocations Familiales de la Côte-d'Or (120 000 €) et de DIJON METROPOLE (50 000 €), afin d'équilibrer le financement des travaux et d'appliquer un loyer plafond d'un montant de 1 000€ à l'Association.

Il est envisagé de débiter les travaux au second trimestre 2025 pour permettre une ouverture en septembre 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 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 le Code de la commande publique
- Vu l'article L 421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation

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

- d'émettre un avis favorable à la location d'un local situé à DIJON, au 2 allée de Beauce, à l'Association MAM EN CŒUR ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à signer la convention de location avec l'Association MAM EN CŒUR ;
- d'émettre un avis favorable sur l'engagement des travaux d'adaptation du local énoncés ci-dessus ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à :
  - solliciter l'ensemble des financements (emprunts et subventions) auprès des collectivités et des partenaires publics comme privés ;
  - signer les marchés d'études et de travaux qui seront attribués dans le cadre de l'opération dans le respect de l'enveloppe financière prévisionnelle ;
  - signer tous documents afférents à ces opérations.

## 6.2 DIJON, 36 avenue Victor Hugo : acquisition-amélioration de 7 logements - budget en phase de consultation des entreprises

Par délibérations en date des 29 septembre 2023 et 30 septembre 2024, le Bureau d'Orvitis a approuvé la réalisation de l'opération d'acquisition-amélioration de 7 logements situés dans un immeuble sis à DIJON, 36 avenue Victor Hugo.

L'analyse des diagnostics techniques transmis et les visites sur sites ont permis d'établir un bouquet de travaux, en vue d'améliorer la performance énergétique des logements.

Il est ainsi proposé de lancer la consultation des entreprises sur la base d'un budget estimatif suivant :

DEPENSES TTC			RECETTES TTC		
Charge foncière	85 750€	19%	Prêts	272 850€	59%
Travaux Bâtiment	354 000€	77%	Subventions Etat	19 600€	4%
Honoraires	20 400€	4%	Subvention Dijon Métropole	36 000€	8%
			Fonds propres	131 700€	29%
<b>TOTAL</b>	<b>460 150€</b>	<b>100%</b>	<b>TOTAL</b>	<b>460 150€</b>	<b>100%</b>

Les travaux pourraient être réalisés au cours du premier semestre 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 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 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
- Vu les délibérations du Bureau en date du 29 septembre 2023 et du 30 septembre 2024

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

- d'émettre un avis favorable au budget actualisé de l'opération tel que présenté ci-dessus ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à :
  - . lancer les différentes procédures d'appel à la concurrence,
  - . signer les marchés des entreprises attributaires des lots travaux,
  - . solliciter l'ensemble des financements nécessaires au montage de l'opération,
  - . signer tout document relatif à cette affaire.

### **6.3 FONTAINE-LES-DIJON, rue des Carrois : construction de logements locatifs - lancement de la phase « études »**

La Ville de FONTAINE-LES-DIJON a acquis un ensemble immobilier situé 1 rue des Carrois, sur la parcelle BL 524, et a sollicité l'Etablissement Public Foncier Local (EPFL) pour le portage foncier de celle-ci.

Orvitis a l'opportunité d'acquérir ce bien auprès de l'EPFL, après obtention du permis de construire, purgé de tous recours.

Les bâtiments existants, précédemment destinés à un centre d'accueil thérapeutique, qui ne peuvent donner lieu à une rénovation ou une restructuration, feront l'objet d'une démolition, en vue de la construction de logements familiaux.

Une première analyse prévoit la construction de 40 logements locatifs collectifs environ, tout en conservant l'espace boisé existant.

Il convient de conforter ces éléments par la réalisation d'études préliminaires complémentaires.

#### **Le Conseil d'administration,**

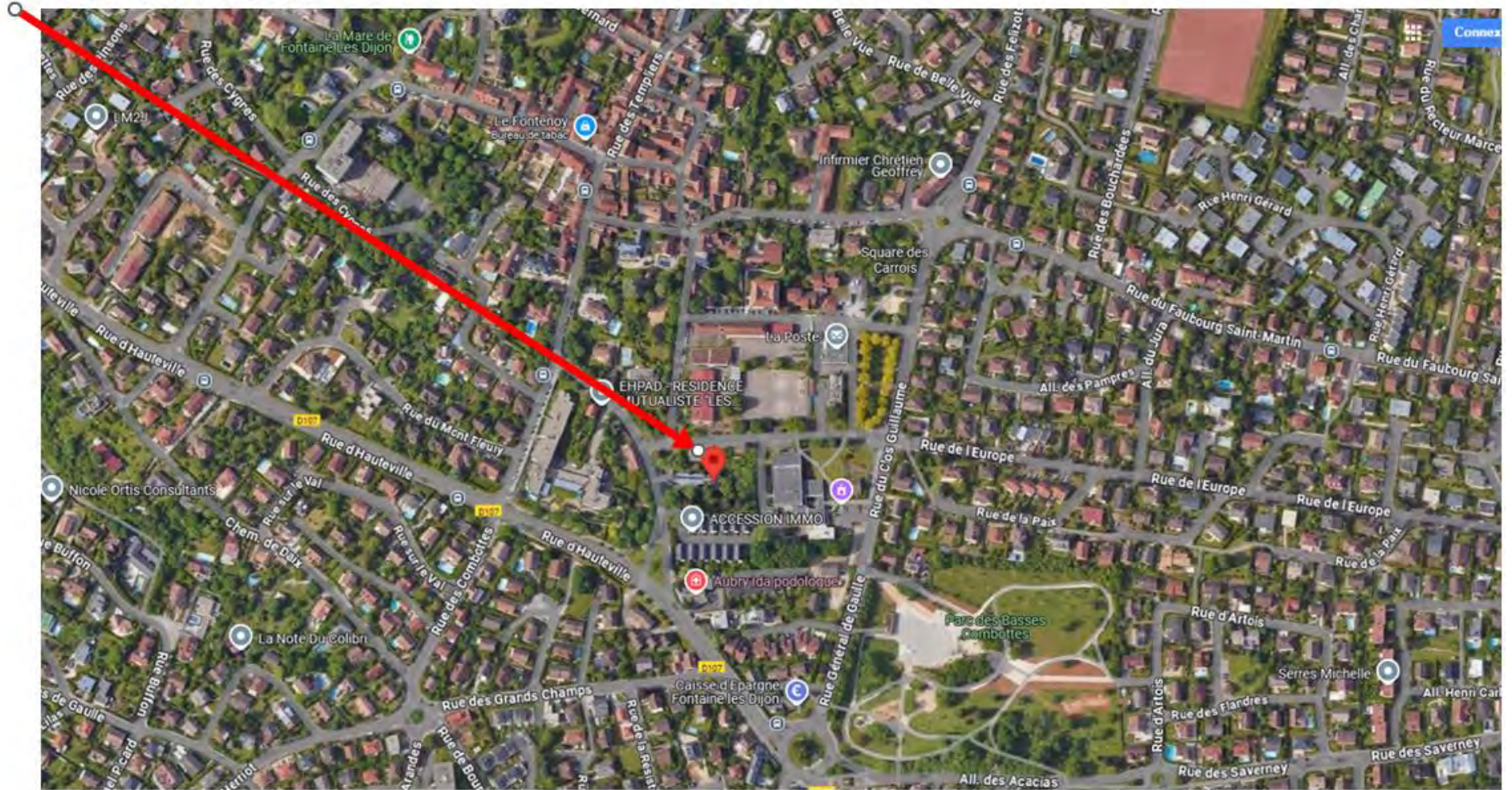
- Vu la Loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement
- Vu la Loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale
- Vu la Loi 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte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

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

- d'émettre un avis favorable à la réalisation des études préliminaires complémentaire de ce programme,
- d'autoriser M. le Directeur Général à signer les marchés qui seront attribués dans le cadre des études.



# Parcelle BL 524 de 3 625 m<sup>2</sup>







#### **6.4 SAINT-APOLLINAIRE, angle de la rue François Mitterrand et de la rue de la Côte-d'Or : acquisition du lot 46 au sein du lotissement « Les Courbes Royes »**

La société Nexity Foncier Conseil réalise une opération d'aménagement conduite sous la procédure d'une concession d'aménagement, signée en date du 6 mars 2023 avec la Ville de SAINT-APOLLINAIRE, sur un ensemble de terrains situé à l'angle du Cours de Gray, de la rue de la Côte-d'Or et de la rue François Mitterrand, d'une superficie totale d'environ 68 857 m<sup>2</sup>.

Ce nouveau projet d'aménagement, consistant en la construction d'un quartier à dominante résidentielle, verra la réalisation d'environ 250 logements de typologies diversifiées (terrains à bâtir de maisons individuelles, maisons accolées, logements collectifs).

L'arrêté de permis d'aménager obtenu le 28 juin 2024 (PA n°02154023R0001) autorise un nombre maximal de 52 lots.

La société Nexity Foncier Conseil en qualité d'aménageur propose à Orvitis l'acquisition du lot 46, cadastré section ZN n°96p et 97p, développant une surface de plancher de 2160 m<sup>2</sup> maximum pour 36 logements minimum dont 29 en logements à loyers modérés et 7 destinés à de l'accession abordable.

Le prix de vente est fixé à 222,30 € HT le mètre carré de surface de plancher. Sur cette base, le prix sera de 480 200 € HT, sous réserve de l'avis des services de la Direction de l'Immobilier de l'Etat.

La vente sera consentie, outre les conditions ordinaires et de droit en pareille matière, sous les conditions notamment :

- de l'obtention d'un permis d'aménager modificatif purgé de tous recours permettant la création d'un accès indépendant en libérant de l'espace entre les lots 46 et 47, et n'empiétant pas sur la surface initiale du lot 46 ;
- de l'obtention d'un permis de construire purgé de tous recours et conforme en tous points à la demande déposée, autorisant la réalisation de 36 logements, dont 29 en logements à loyers modérés et 7 destinés à de l'accession abordable, avec 37 places de stationnement ou d'obtention d'une dérogation permettant d'accueillir un établissement de type résidence sociale ;
- des œuvres de gestion des eaux pluviales ne devront pas impacter le nombre de logements projetés ;
- de l'obtention d'un taux de pré-commercialisation de 30 % du chiffre d'affaire de l'accession sociale ;
- de l'obtention des agréments délivrés par le délégataire des aides à la pierre.

#### **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 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 l'acquisition du lot 46, sous les conditions ci-dessus énoncées, cadastré section ZN n°96p et 97p, développant une surface de plancher de 2 160 m<sup>2</sup> maximum pour 36 logements minimum dont 29 en logements à loyers modérés et 7 destinés à de l'accession abordable, au sein de la concession d'aménagement du Parc des Courbes Royes à SAINT-APOLLINAIRE ;
- de fixer le prix de vente à 222,30 € HT le mètre carré de surface de plancher, soit pour une surface de plancher maximum de 2160 m<sup>2</sup>, un prix de 480 200 € HT, sous réserve de la valorisation du lot par les services de la Direction de l'Immobilier de l'Etat ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à signer l'acte à intervenir, ainsi que tous documents relatifs à cette affaire.



Maîtrise  
d'ouvrage

SNC Foncier Conseil

Parc Valmy  
2, Impasse aux Charmes d'Asnières  
21000 DIJON  
Tél : 03 80 30 41 26 - Fax : 03 80 30 02 89  
www.nexity-foncierconseil.fr



Département

COTE D'OR

Commune

SAINT - APOLLINAIRE

Opération

Lotissement - "LES COURBES ROYES"

Bureau d'Etudes - Géomètre Expert

S.E.L.A.R.L. MORNAND - JANIN - SCHENIRER - PIERRE  
Géomètres Experts Associés  
4, Avenue de la Découverte - 21000 DIJON  
Téléphone : 03 80 74 11 99  
Courriel : contact@mjsjp.fr



Architecte conseil

CALC - ATELIER D'ARCHITECTES  
2-4 rue Dietsch - 21000 DIJON  
Tél : 03 80 71 77 00  
Site internet : www.ateliercalc.com



Paysagiste conseil

MAYOT & TOUSSAINT - Paysagistes dpig  
15 rue de la Préfecture - 21000 DIJON  
Tél : 09 53 38 01 42  
Site internet : www.mayottoussaint.fr



Document

## PLAN DU LOT 46

Cadastre : ZN n°61p, 82p, 85p, 96p et 97

Surface : 2016 m² environ

Légende

- Limite du lot
- Application graphique du parcellaire cadastral
- Borne nouvelle
- Altitude Terrain Naturel (avant travaux)
- Altitude projet voirie
- Altitude sur borne
- chemin piéton en sable
- noue - espace vert
- bande pavé
- stationnement visiteur

Branchements

- Adduction Eau Potable
- Télécom
- Electricité
- Eaux Usées
- Eaux Pluviales

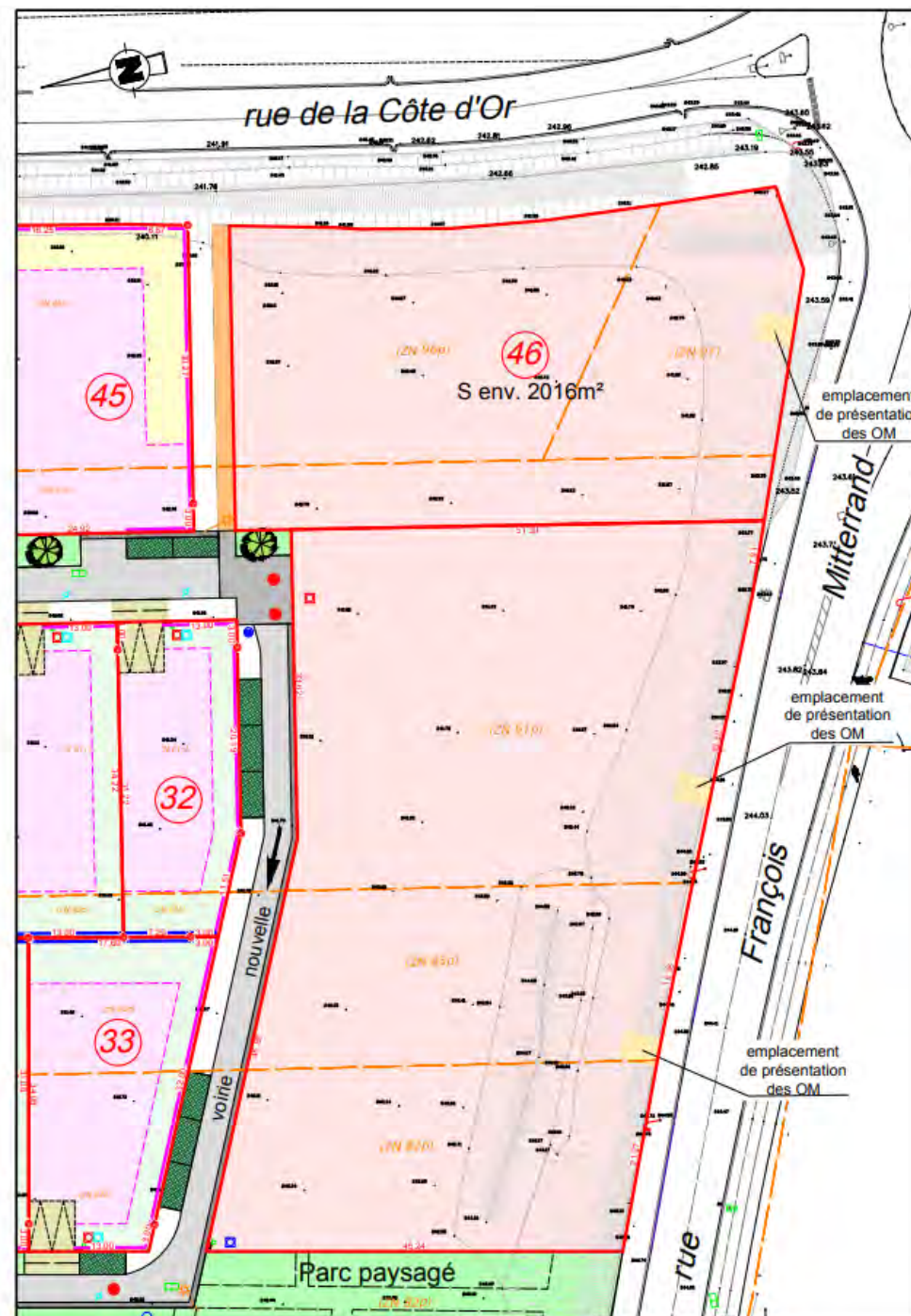


le lot 46a bénéficie d'une servitude de passage sur le lot 46b

Système de nivellement N.G.F (IGN 1969)

0 5 10 15 20 25 30 m Échelle 1/500

Date	Intitulé	CP	Classe
10.2024	1	WP	Plan des lots provisoires
Ref : d06220			



## **6.5 SAINT-APOLLINAIRE, rue de la Tirbaude : acquisition d'un ténement foncier pour la réalisation d'une résidence autonomie de 72 places**

Par délibération en date du 25 avril 2024, le Conseil d'Administration a autorisé Orvitis à candidater à l'appel à projets lancé par le Conseil Départemental de la Côte-d'Or, notamment pour la création d'une résidence autonomie à SAINT-APOLLINAIRE.

Orvitis a l'opportunité d'acquérir un ténement foncier issu de la division de la parcelle cadastrée section ZO n°323, d'une superficie d'environ 8 500 m<sup>2</sup>, situé rue de la Tirbaude à SAINT-APOLLINAIRE, en vue de la réalisation d'une résidence autonomie de 72 places qui pourrait être complétée par une résidence de 20 logements, réservée aux personnes âgées et aux personnes en situation de handicap.

Le prix de vente est fixé à 50 € HT le mètre carré, soit 425 000 € HT, pour une superficie d'environ 8 500 m<sup>2</sup>. Il est toutefois précisé que ce prix pourra évoluer en fonction de la superficie exacte de la parcelle acquise, sur la base de 50 € HT le mètre carré.

Les frais de notaire seront à la charge d'Orvitis.

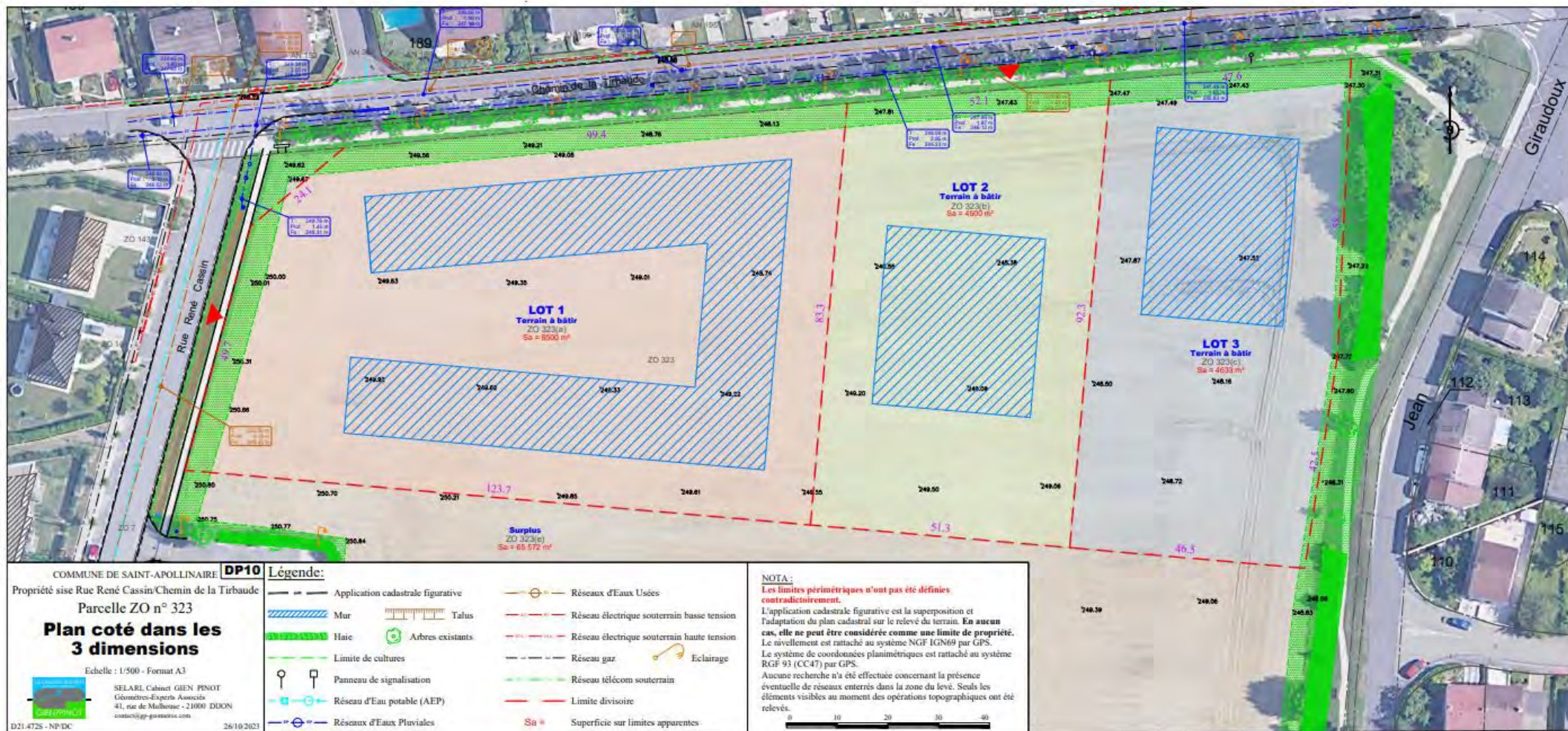
### **Le Conseil d'administration,**

- 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
- 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 avril 2024

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

- d'émettre un avis favorable à l'acquisition d'un ténement foncier issu de la division de la parcelle cadastrée section ZO n°323, d'une superficie d'environ 8 500 m<sup>2</sup>, située rue de la Tirbaude à SAINT-APOLLINAIRE, en vue de la réalisation d'une résidence autonomie de 72 places qui pourrait être complétée par une résidence de 20 logements, réservée aux personnes âgées et aux personnes en situation de handicap ;
- de fixer le prix de vente à 50 € HT le mètre carré, soit 425 000 € HT pour une superficie d'environ 8 500 m<sup>2</sup> ;
- la prise en charge par Orvitis des frais de notaire ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à signer l'acte à intervenir, ainsi que tous documents relatifs à cette affaire.







## **6.6 ROUVRAY, 6 rue Moisson : résiliation anticipée du bail emphytéotique**

Le 1<sup>er</sup> septembre 1986, la commune de Rouvray a mis à disposition d'Orvitis, par bail emphytéotique d'une durée de 40 ans, un terrain sur lequel était édifié un ancien presbytère sis 6 rue Moisson. Cet ensemble immobilier a été réhabilité en foyer-logement pour personnes âgées dénommé Foyer Saint Didier et mis en gestion à compter du 1<sup>er</sup> juin 1988.

Compte tenu du contexte économique difficile auquel sont confortés les EHPAD, le gestionnaire de l'EHPAD Saint Didier a décidé de la fermeture de celui-ci à compter du 30 octobre 2024.

A la suite de cette décision de fermeture, Orvitis propose à la commune de résilier par anticipation le bail emphytéotique en février 2025, permettant ainsi à la commune de reprendre la pleine propriété de cet ensemble immobilier, cadastré section AB n°224.

Au vu de ce qui précède, il est envisagé que la résiliation aura lieu sans versement d'aucune indemnité.

Les frais de notaire seront à la charge 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
- 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 les articles L 451-1 à L 451-13 du Code rural
- Vu le bail emphytéotique du 1<sup>er</sup> septembre 1986
- 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 résiliation anticipée en février 2025 du bail emphytéotique conclu le 1<sup>er</sup> septembre 1986 permettant à la commune de reprendre la pleine propriété de l'ensemble immobilier sis 6 rue Moisson, cadastré section AB n°224 ;
- de résilier le bail de manière anticipée sans versement d'aucune indemnité ;
- la prise en charge des frais de notaire par Orvitis ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à signer l'acte à intervenir, ainsi que tous documents relatifs à cette affaire.



## 7. INFORMATIONS AU CONSEIL D'ADMINISTRATION

### 7.1 Situation de la vacance habitation au 30 novembre 2024

Taux vacance financière N = 5,43 %  
Taux vacance financière N-1 = 5,19 %

#### Taux et objectif global

Objectif taux de vacance financière  
globale (Hors démolition)

5 %

#### 7.1.1. Vacance de gestion habitation de + d'un mois



#### 7.1.2. Vacance de gestion habitation de + de trois mois





## Vacance de gestion des principales communes :

HABITATION 2024 11

Sélection: communes dont le nombre de vacants de gestion +1 mois  $\geq$  5

	Vac gest* +1 mois	Vac gest* +3 mois	Nb Logts	% vac gest + 3 mois
<u>Agence Haute Côte-d'Or</u>				
CHATILLON SUR SEINE	31	28	528	5,3%
MONTBARD	54	46	743	6,2%
SAULIEU	18	18	234	7,7%
SEMUR EN AUXOIS	39	32	725	4,4%
VENAREY LES LAUMES	19	17	367	4,6%
<u>Agence Sud Côte-d'Or</u>				
ARNAY LE DUC	9	6	146	4,1%
<u>Agence Urbaine</u>				
CHENOVE	11	7	1 283	0,5%
DIJON	14	3	1 630	0,2%

### 7.2 Taux de recouvrement au 03 décembre 2024



#### Recouvrement-impayés

- Le taux de recouvrement des échéances de 2024 avec APL est de 96,69%
- L'objectif du taux de recouvrement cette année est de **97 %**

Taux de recouvrement des échéances 2024 :	Au 03/12/2024	N-1 à date	Échéances 2023 au 03/12/2024 :	Échéances 2022 au 03/12/2024 :
Montant facturé	60 588 080 €	55 906 273 €		
Reste à recouvrer :	2 005 407 €	1 798 811 €		
Taux de recouvrement avec APL	96,69%	96,78%	98,29%	98,86%
Taux de recouvrement sans APL	96,05%	96,12%	97,93%	98,60%

Taux de recouvrement des échéances 2024 par agence	Urbaine	Haute côte d'Or	Sud côte d'Or	Est côte d'Or
Taux de recouvrement avec APL	96,28%	96,31%	96,26%	97,49%
Taux de recouvrement sans APL	95,41%	95,53%	95,64%	97,08%

- 7.3 Document individuel de situation 2023**  
*(support annexé au dossier)*
- 7.4 Commission des Solidarités – bilan 2024**  
*(support annexé au dossier)*
- 7.5 IDELIANS : point d'étape sur les activités**  
*(support annexé au dossier)*
- 7.6 Plan d'actions achats 2024**  
*(support annexé au dossier)*
- 7.7 Plan d'actions achats 2025**  
*(support annexé au dossier)*

## 7.8 Marchés notifiés pour Orvitis du 1<sup>er</sup> octobre au 06 décembre 2024



### Marchés notifiés pour Orvitis du 01 octobre au 06 décembre 2024

Achat réalisé par :	Organisme	Objet du marché	Segmentation achats	Libellé Lot	Date notification ou validation devis	Durée en mois	Montant annuel HT pour le marché	Montant total HT pour toute la durée du marché	Fournisseur	Taille de l'entreprise TPE/PME/GE	Type de fournisseur	Code postal	Entreprise locale
Orvitis	Centrale Ideliens	Entretien et nettoyage des parties communes et des bâtiments administratifs et enlèvement des rejets ménagers	Service		01/10/2024		7 825,35 €	7 825,34 €	ABER PROPRETE HORIZON	GE	Titulaire	21500	Oui
Orvitis	Orvitis	Missions de maîtrise d'œuvre dans le cadre de la construction de 70 logements collectifs, de 5 logements individuels et la requalification urbains du quartier Les Prévoles à BEAUNE pour les besoins d'Orvitis (21200)	Service		03/10/2024	77	665 000,00 €	665 000,00 €	SARL ATELIER CALC	PME	Titulaire	21000	Oui
Orvitis	Orvitis	Missions de maîtrise d'œuvre dans le cadre de la construction de 70 logements collectifs, de 5 logements individuels et la requalification urbains du quartier Les Prévoles à BEAUNE pour les besoins d'Orvitis (21200)	Service		03/10/2024	77	86 800,00 €	86 800,00 €	BE CLEMENT	TPE	Co-traitant	21121	Oui
Orvitis	Orvitis	Missions de maîtrise d'œuvre dans le cadre de la construction de 70 logements collectifs, de 5 logements individuels et la requalification urbains du quartier Les Prévoles à BEAUNE pour les besoins d'Orvitis (21200)	Service		03/10/2024	77	76 500,00 €	76 500,00 €	DGET	TPE	Co-traitant	21300	Oui
Orvitis	Orvitis	Missions de maîtrise d'œuvre dans le cadre de la construction de 70 logements collectifs, de 5 logements individuels et la requalification urbains du quartier Les Prévoles à BEAUNE pour les besoins d'Orvitis (21200)	Service		03/10/2024	77	38 500,00 €	38 500,00 €	CABINET GIEN PINOT	TPE	Co-traitant	21000	Oui
Orvitis	Orvitis	Travaux de réhabilitation d'un foyer en logements et bureaux, boulevard de la Trémouille à Dijon	Travaux	Démolition-Curage-Désamiantage-Dépollution	07/10/2024		240 650,00 €	294 650,00 €	VALGO SAS	GE	Sous-traitant 1	76650	Non
Orvitis	Orvitis	Conception-réalisation pour la construction d'une caserne de gendarmerie de 16 logements collectifs, locaux de service et techniques, garages et parking à Nuits Saint Georges	Travaux		07/10/2024		3 080 000,00 €	3 616 213,46 €	PAQUET SAS	PME	Titulaire	21121	Oui
Orvitis	Orvitis	Conception-réalisation-créeation d'ascenseurs et éco-rénovation et aménagement de 3 résidences inclusives Serenitis sur 4 bâtiments	Travaux	Fourniture et pose de portes métalliques et d'équipements de halls (concerne la commune d'Is sur	07/10/2024		10 000,00 €	10 000,00 €	CTS CHAUDRONNERIE TOLERIE SERRURERIE	TPE	Sous-traitant 1	25480	Non
Orvitis	Orvitis	Travaux de réhabilitation d'un foyer en logements et bureaux, boulevard de la Trémouille à Dijon	Travaux		27/09/2024		772 315,00 €	837 765,00 €	PENNEQUIN	PME	Titulaire	21160	Oui
Orvitis	Orvitis	Eco rénovation de 48 logements - Chevigny Saint Sauveur	Service		16/10/2024	12	9 600,00 €	9 600,00 €	SOCOTEC	GE	Titulaire	78280	Non
Orvitis	Orvitis	Eco rénovation de deux bâtiments de 32 logements-Chatillon sur Seine	Service		16/10/2024	12	8 110,00 €	8 810,00 €	SOCOTEC	GE	Titulaire	78280	Non
Orvitis	Orvitis	Mission de contrôle technique dans le cadre de travaux d'éco-rénovation de 4 bâtiments (215 logements) à Dijon, allée de Beauce et Avenue Edouard Belin	Service		27/09/2024		34 715,00 €	41 615,00 €	SOCOTEC	GE	Titulaire	78182	Non



Orvitis	Orvitis	Mission de coordination en matière de sécurité et de protection de la santé dans le cadre de la création de 2 logements dans le local situé 3 rue du château à ST JEAN DE LOSNE	Service		27/09/2024	7,5	1 640,00 €	2 000,00 €	BOURGOGNE FRanche COMTE SPS	TPE	Titulaire	70140	Non
Orvitis	Orvitis	Construction d'un foyer pour ADAPEI à Fontaine Française	Travaux	Terrassements-VRD	08/10/2024		708 158,00 €	718 795,00 €	SAS BONGARZONE	PME	Titulaire	52500	Oui
Orvitis	Orvitis	Construction d'un foyer pour ADAPEI à Fontaine Française	Travaux	Terrassements-VRD	08/10/2024		718 795,00 €	721 490,00 €	SAS BONGARZONE	PME	Titulaire	52500	Oui
Orvitis	Orvitis	Marché de conception réalisation pour la restructuration du bâtiment 14/30 rue Ernest Renan à Chenôve	Travaux	Plâtrerie	23/10/2024		152 036,29 €	159 455,79 €	ALASUN ZIYA	TPE	Sous-traitant 19	21170	Oui
Orvitis	Orvitis	Eco rénovation de 11 bâtiments à Chenove	Service		24/10/2024		37 380,00 €	37 380,00 €	SOCOTEC	GE	Titulaire	21000	Oui
Orvitis	Orvitis	Eco rénovation de 11 bâtiments à Chenove	Service		17/10/2024		15 350,00 €	15 350,00 €	CSPS Prévention	TPE	Titulaire	21000	Oui
Orvitis	Orvitis	Marché de conception réalisation pour la restructuration du bâtiment 14/30 rue Ernest Renan à Chenôve	Travaux	Peinture	22/10/2024		267 900,00 €	267 900,00 €	LES PEINTURES REUNIES SN	GE	Sous-traitant 23	21160	Oui
Orvitis	Orvitis	Marché de conception réalisation pour la restructuration du bâtiment 14/30 rue Ernest Renan à Chenôve	Travaux	Revêtements muraux	27/09/2024				MADAME MAGBULE SHEQIRI	TPE	Sous-traitant 17	21000	Oui
Orvitis	Orvitis	Construction de 36 logements individuels pour accueillir les gendarmes Lotissement "La Chassagne" La Petite Tuilerie-21600 FENAY	Travaux	Gros Oeuvre	24/10/2024	28	999,99 €	999,99 €	GUENOT PASCAL	TPE	Sous-traitant 1	21380	Oui
Orvitis	Orvitis	Rénovation de la distribution de l'eau chaude sanitaire (ECS) bouclée et de l'eau froide (EF) - 24 à 36 rue de Beugnon MONTBARD	Travaux		29/10/2024	3	158 706,00 €	158 706,00 €	SZYNKIEWICZ SERVICES	TPE	Titulaire	21500	Oui
Orvitis	Orvitis	Travaux de viabilisation et d'aménagement de la Z.A.C. « Les Rives du Sauvigny » à VAROIS ET CHAIGNOT – Tranches n°1 à 6	Travaux	Espaces Verts	24/10/2024		110 213,41 €	114 413,41 €	Jacquinet Paysagiste	TPE	Titulaire	21490	Oui
Orvitis	Orvitis	Mission de contrôle technique dans le cadre des travaux d'éco-rénovation de 4 bâtiments (215 logements) à DIJON, allée de Beauce et avenue Edouard Belin.	Service		17/10/2024		41 615,00 €	46 515,00 €	SOCOTEC	GE	Titulaire	78182	Non
Orvitis	Centrale Idelians	Achat d'électricité et services associés pour les besoins de Domany, Grand Dole Habitat, Hamaris, Orvitis et Chaumont Habitat, membres de la Centrale d'achats Idelians	Fourniture		05/11/2024				ENGIE-Entreprises & Collectivités	GE	Titulaire	44801	Non
Orvitis	Orvitis	Travaux de rénovation des chaufferies collectives situées à Chatillon sur Seine, Echenon, Saulieu et Darcey	Travaux	Rénovation de la chaufferie collective à CHATILLON SUR SEINE - 5 rue Buffon	04/11/2024				SZYNKIEWICZ SERVICES	TPE	Titulaire	21500	Oui



Orvitis	Orvitis	Marché de conception réalisation pour la restructuration du bâtiment 14/30 rue Ernest Renan à Chenôve	Travaux	gros oeuvre	30/10/2024		29 737,47 €	32 231,22 €	FCB ISOLATION	TPE	Sous-traitant 3	39100	oui
Orvitis	Orvitis	Travaux d'éco rénovation de deux bâtiments 2 à 18 rue du Rempart des Ursulines à AUXONNE	Travaux	Menuiseries Extérieures	06/11/2024		306 109,00 €	327 917,00 €	NORBA LORRAINE	TPE	Titulaire	54630	Non
Orvitis	Orvitis	Travaux de désamiantage et de déconstruction d'un bâtiment situé au 64 rue des fourneaux à SAULIEU	Travaux	Travaux de démolition	05/11/2024	4	49 450,00 €	49 450,00 €	TRAVAUX PUBLICS VIGOT SAS	TPE	Titulaire	21200	Oui
Orvitis	Orvitis	Travaux de désamiantage et de déconstruction d'un bâtiment situé au 64 rue des fourneaux à SAULIEU	Travaux	Travaux de désamiantage	05/11/2024	4	90 000,00 €	90 000,00 €	SARL D3	TPE	Co-traitant	88800	Non
Orvitis	Orvitis	Conception-réalisation-créeation d'ascenseurs et éco-rénovation et aménagement de 3 résidences inclusives Serenitis sur 4 bâtiments	Travaux	Mise en place antenne TNT et FM	07/11/2024		2 750,00 €	2 750,00 €	SARL MALLI	TPE	Sous-traitant 2	21170	Oui
Orvitis	Orvitis	Marché de conception réalisation pour la restructuration du bâtiment 14/30 rue Ernest Renan à Chenôve	Travaux	VRD	12/11/2024		97 467,49 €	97 467,49 €	COLLET PAYSAGE	TPE	Sous-traitant 22	21800	Oui
Orvitis	Centrale Idelians	Prestations d'élague, abattage et travaux divers d'espaces verts du patrimoine d'Orvitis	Travaux		13/11/2024	29	40 000,00 €	80 000,00 €	SAS VERTICAL PAYSAGE	TPE	Titulaire	21000	Oui
Orvitis	Orvitis	Travaux d'éco rénovation de deux bâtiments 2 à 18 rue du Rempart des Ursulines à AUXONNE	Travaux	Menuiseries intérieures bois	13/11/2024		170 000,00 €	148 289,00 €	NORBA BOURGOGNE FRANCHE COMTE	TPE	Titulaire	21000	Oui
Orvitis	Centrale Idelians	Réalisation de prestations foncières relevant de la compétence de prestations foncière	Service	Réalisation de prestations foncières simples, Secteurs de l'agence Haute Côte d'Or	13/11/2024	47	45 000,00 €	180 000,00 €	Matthieu TISSANDIER	TPE	Titulaire	21210	Oui
Orvitis	Centrale Idelians	Réalisation de prestations foncières relevant de la compétence de prestations foncière	Service	Réalisation de prestations foncières simples, Secteurs de l'agence Haute Côte d'Or	13/11/2024	47			SA SCOP TECHNIQUES TOPO (TT Géomètres Experts)	GE	Co-traitant	21000	Oui
Orvitis	Centrale Idelians	Réalisation de prestations foncières relevant de la compétence de prestations foncière	Service	Réalisation de prestations foncières complexes	13/11/2024	47	85 000,00 €	340 000,00 €	SA SCOP TECHNIQUES TOPO (TT Géomètres Experts)	GE	Titulaire	21000	Oui
Orvitis	Centrale Idelians	Réalisation de prestations foncières relevant de la compétence de prestations foncière	Service	Réalisation de prestations foncières complexes	13/11/2024	47			GEOFIT	TPE	Co-traitant	67300	Non
Orvitis	Orvitis	Construction de 36 logements individuels pour accueillir les gendarmes Lotissement "La Chassagne" La Petite Tuilerie-21600 FENAY	Service	Gros Oeuvre	26/11/2024		5 470,00 €	5 470,00 €	COFFRAGE PRO	TPE	Sous-traitant 2	75009	Non
Orvitis	Centrale Idelians	Nettoyage de locaux administratifs pour Orvitis, membre de la Centrale d'achats Idelians	Service		22/11/2024	48	112 895,71 €	451 582,84 €	ABSOLU SERVICES PROPRETE	GE	Titulaire	76140	Non

Orvitis	Centrale Idelians	Fourniture courante de matériels pour l'entretien du patrimoine d'Orvitis et Chaumont Habitat	Fourniture	Fourniture de matériels de quincaillerie/serrurerie pour les besoins d'Orvitis et Chaumont Habitat	27/11/2024	24	54 000,00 €	108 000,00 €	<b>SAS TRENOIS DECAMPS</b>	GE	Titulaire	59290	Non
Orvitis	Centrale Idelians	Fourniture courante de matériels pour l'entretien du patrimoine d'Orvitis et Chaumont Habitat	Fourniture	Fourniture de matériels de papier peint/peinture pour les besoins d'Orvitis	27/11/2024	24	97 000,00 €	194 000,00 €	<b>B. BARDOT</b>	PME	Titulaire	10120	Non
Orvitis	Orvitis	travaux de VRD sur le patrimoine	Travaux		02/12/2024		28 227,00 €	28 227,00 €	<b>SNCTP</b>	GE	Sous-traitant 1	21000	Oui
Orvitis	Orvitis	Réhabilitation d'un ancien foyer en logements et bureaux, 31 boulevard de la Trémouille à Dijon	Travaux	VRD espaces verts	03/12/2024	16	97 595,25 €	97 595,25 €	<b>BTM</b>	TPE	Titulaire	21490	Oui
Orvitis	Orvitis	Réhabilitation d'un ancien foyer en logements et bureaux, 31 boulevard de la Trémouille à Dijon	Travaux	Métallerie serrurerie	28/11/2024	16	1 065 000,00 €	1 065 000,00 €	<b>HERNANDEZ</b>	TPE	Titulaire	39700	Oui
Orvitis	Orvitis	création d'ascenseurs, écorénovation et aménagement de 3 résidences inclusives Serenitis sur 4 bâtiments d'habitation situés à Pontailler sur Saône Gevrey Chambertin Beaune et Is sur Tille	Travaux		05/12/2024		- €	- €	<b>EM ASCENSEUR</b>	TPE	Sous-traitant 1	21000	Oui
Orvitis	Orvitis	Conception-réalisation pour la construction de 6 logements individuels locatifs sis 1,3,5,7,9 et 11 rue Champ Passerat à SEMUR-EN-AUXOIS 21140	Travaux		05/12/2024		878 353,00 €	942 773,00 €	<b>BATIR ENSEMBLE</b>	TPE	Titulaire	21160	Oui

## **8. ANNEXES AUX PROJETS DE DELIBERATIONS**

- 8.1 Statuts modifiés de la Société de coordination IDELIANS**
- 8.2 Pacte d'actionnaires des Fondateurs de la Société de coordination IDELIANS révisé**
- 8.3 Pacte d'actionnaires nouveaux entrants de la Société de coordination IDELIANS**
- 8.4 Contrat constitutif modifié de Groupement d'Intérêt Economique numelians**
  
- 8.5 Etat des prévisions de recettes et dépenses 2025**
  
- 8.6 Plan de vente 2025**