



Bureau

Réunion du 10 février 2025



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

Sommaire

1. APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE LA SEANCE DU 30 SEPTEMBRE 2024.....	3
2. FINANCES ET COMPTABILITE.....	4
2.1 SOUSCRIPTION D'UN PRET AUPRES DE LA CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS POUR LE FINANCEMENT DE L'OPERATION D'ACQUISITION-AMELIORATION DE 5 LOGEMENTS, SITUES A DIJON, 6 BOULEVARD THIERS	4
3. GESTION LOCATIVE ET PATRIMONIALE DES HABITATIONS.....	6
3.1 EXONERATION DE VERSEMENT DU SUPPLEMENT DE LOYER DE SOLIDARITE (SLS) POUR LES LOCATAIRES QUI OCCUPENT DES LOGEMENTS ACQUIS DU SECTEUR PRIVE	6
3.2 PROTOCOLE D'ACCORD TRANSACTIONNEL ENTRE ORVITIS ET M. YUCEF BEN HADDOU, LOCATAIRE A MARSANNAY-LA-COTE, 810 RUE DES VIGNES DARDELAIN.....	7
3.3 TALANT, 65 BIS BOULEVARD DE TROYES : COMMERCIALISATION ET SIGNATURE DES CONTRATS RELATIFS A LA VENTE EN LOCATION-ACCESSION DE 4 LOGEMENTS COLLECTIFS	8
3.4 SAULIEU, 34 RUE DES FOURNEAUX : CHANGEMENT D'USAGE DE DEUX LOGEMENTS D'HABITATION AU PROFIT DE L'ASSOCIATION SHNA-OFAB	9
3.5 AVENANT N°4 A LA CONVENTION DE LOCATION AVEC L'ASSOCIATION EHCO : RESERVATION D'UN LOGEMENT D'OBSERVATION.....	10
4. OPERATIONS FONCIERES ET PATRIMONIALES.....	11
4.1 VAROIS-ET-CHAIGNOT, ZAC « LES RIVES DU SAUVIGNY » : MISE A DISPOSITION D'UNE EMPRISE FONCIERE POUR L'AMENAGEMENT DE LA PLAINE DES SPORTS.....	11
4.2 BEAUNE, RUE DE LA MOTTE : RECTIFICATION DES EMPRISES FONCIERES ECHANGEES ENTRE ORVITIS ET LA VILLE DE BEAUNE.....	13
4.3 BEAUNE, 17 RUE PASTEUR : ACQUISITION D'UN TERRAIN EN VUE D'UN PROJET DE CONSTRUCTION A USAGE D'HABITATION.....	15
4.4 CREATION D'UNE AIRE DE GRAND PASSAGE DES GENS DU VOYAGE A BLIGNY-LES-BEAUNE ET A BEAUNE – MISSION D'ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE	24
4.5 PULIGNY-MONTRACHET, 9 RUE MEIX PELLETIER : ACQUISITION-AMELIORATION DE 2 LOGEMENTS – MODIFICATION DU BUDGET EN PHASE « ETUDES ».....	26
4.6 GENLIS, EHPAD « RESIDENCE DU PARC » : REALISATION DE TRAVAUX DE REHABILITATION ET D'EXTENSION.....	27
4.7 CHATILLON-SUR-SEINE, 8 A 14 RUE DU PETIT VERSAILLES : REQUALIFICATION DE 32 LOGEMENTS.....	29
5. INFORMATIONS AU BUREAU	31
5.1 SITUATION DE LA VACANCE DE GESTION ET EDL HABITATION AU 31 DECEMBRE 2024.....	31
5.2 TAUX DE RECOUVREMENT AU 04 JANVIER 2025.....	32

Date de la convocation :

15 janvier 2025

Nombre de membres :

en exercice : **7**

présents : 7

votants : 7

Secrétaire de séance :

Joël ABBEY

L'an deux mille vingt-cinq, le 10 février à 14h30, le Bureau d'Orvitis, dûment convoqué, s'est réuni sous la présidence de M. François-Xavier DUGOURD.

Etaient présents physiquement ou par visioconférence :

Joël ABBEY, Laurent DAMIZET, Catherine LOUIS, Jean-Paul ROY, Fabian RUINET, Catherine SADON

Assistaient à la séance :

Bruno NOUVEAU, Chef du Service Habitat et Construction, représentant M. le Préfet de la Côte-d'Or et Mme la Directrice Départementale des Territoires de la Côte-d'Or

Christophe BERION, Directeur Général de l'Office

Cindy BONJEAN, Juriste

Nathalie CACHELIN, Assistante de direction

Le Président ouvre la séance à 14h30.

Il constate que le Bureau réunit le quorum requis et que, par conséquent, il 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 30 SEPTEMBRE 2024

Le Président propose de formuler des observations sur le procès-verbal de la séance du 30 septembre 2024.

Aucune remarque complémentaire n'est apportée, le procès-verbal est approuvé à l'unanimité des membres présents ou représentés.

2. FINANCES ET COMPTABILITE

2.1 Souscription d'un Prêt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour le financement de l'opération d'acquisition-amélioration de 5 logements, situés à DIJON, 6 boulevard Thiers

Pour le financement de cette opération, il est proposé de réaliser auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations un emprunt d'un montant de 475 217,00 €, constitué de 3 lignes de prêt, dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

	CPLS
Montant du prêt	217 527,00 €
Commission d'instruction	130,00 €
Durée	40 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	taux du LA en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 1,11 % Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%
Typologie Gissler	1A
Profil d'amortissement	Echéance prioritaire avec intérêts différés Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés.
Taux de progressivité des échéances	De -3% à 0.50% maximum Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A
Modalité de révision	DR
Garantie	100 % Dijon Métropole

	PLS
Montant du prêt	106 108,00 €
Commission d'instruction	60,00 €
Durée	40 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	taux du LA en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 1,11 % Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%
Typologie Gissler	1A
Profil d'amortissement	Echéance prioritaire avec intérêts différés Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés.
Taux de progressivité des échéances	De -3% à 0.50% maximum Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A
Modalité de révision des taux	DR
Garantie	100 % Dijon Métropole

	PLS Foncier
Montant du prêt	151 582,00€
Commission d'instruction	90,00 €
Durée	60 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	taux du LA en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 1,11 % Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%
Typologie Gissler	1A
Profil d'amortissement	Echéance prioritaire avec intérêts différés Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés
Taux de progressivité des échéances	De -3% à 0.50% maximum Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A
Modalité de révision	DR
Garantie	100 % Dijon Métropole

Le Bureau,

- Vu la Loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement
- Vu la Loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement
- Vu la Loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite Loi ELAN
- Vu l'article L 421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article L 312-3-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu les articles D 431-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

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

3. GESTION LOCATIVE ET PATRIMONIALE DES HABITATIONS

3.1 Exonération de versement du Supplément de Loyer de Solidarité (SLS) pour les locataires qui occupent des logements acquis du secteur privé

Les locataires titulaires d'un bail de droit privé lors de l'acquisition de leur logement par un bailleur social et de son conventionnement à l'Aide Personnalisée au Logement (APL) peuvent, soit conserver ce bail privé, soit conclure un nouveau bail conforme à la convention APL.

La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 relative à l'Evolution du Logement de l'Aménagement et du Numérique est venue modifier les conditions d'application du SLS.

Plusieurs hypothèses sont à distinguer :

- si le conventionnement est antérieur à la date du 27 janvier 2017, il n'y a pas d'exonération de SLS.
- Si le conventionnement a été effectué entre le 28 janvier 2017 et le 22 novembre 2018 inclus, les locataires sont exonérés de SLS pendant 3 ans, à compter de la signature de la convention APL.
- Si le conventionnement est postérieur au 23 novembre 2018 : pour le cas où le locataire aurait signé un nouveau bail conventionné, il est exonéré du SLS pendant 3 ans à compter de la signature de la convention APL. Si le locataire n'a pas signé de nouveau bail et a conservé son bail privé, il n'est pas redevable du SLS.

Compte tenu de ce qui précède, au regard de la date de conventionnement de chaque immeuble et de la signature d'un nouveau bail conventionné faisant suite au rachat de l'immeuble par Orvitis, 4 ménages sont redevables d'un SLS, à compter du 1^{er} janvier 2025, pour un montant de 41,84 € à 191,97 €.

Les patrimoines concernés sont :

- FONTAINE-LES-DIJON, 15 rue du Chanoine Romain : conventionnement du 1^{er} mars 2008 ;
- DIJON, 4 A rue Maurice Chaume : conventionnement du 1^{er} juillet 2008 ;
- TALANT, 33 boulevard Chèvre Morte : conventionnement du 1^{er} octobre 2009.

Dans l'objectif de ne pas pénaliser ces locataires, dont les logements ont été acquis du secteur privé, le Bureau avait décidé par délibérations en date du 28 janvier 2021, du 30 janvier 2023 et du 1^{er} février 2024 de les exonérer du SLS.

Il est proposé de maintenir pour l'année 2025, l'exonération du SLS aux locataires issus du parc privé présents au moment de l'acquisition des patrimoines concernés.

Le Bureau,

- 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 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite ALUR
- Vu la Loi 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'Egalité et à la Citoyenneté
- Vu la Loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 relative à l'Evolution du Logement de l'Aménagement et du Numérique, dite loi ELAN
- Vu le décret n° 2008-825 du 21 août 2008
- Vu le décret n° 2009-1682 du 30 décembre 2009
- Vu le décret n°2020-103 du 7 février 2020
- Vu l'arrêté du 30 décembre 2022
- Vu l'article R421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article L 441-3 à L441-15 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article L 353-7 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu les délibérations du Bureau du 28 janvier 2021, du 30 janvier 2023 et du 1^{er} février 2024

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- d'autoriser la prorogation d'un an supplémentaire de l'exonération du Supplément de Loyer de Solidarité aux locataires des patrimoines énoncés ci-dessus, présents au moment de l'acquisition, lorsque leurs ressources dépassent les plafonds de ressources prévus pour l'attribution d'un logement social ;
- de reporter l'application du SLS au 1^{er} janvier 2026.

3.2 Protocole d'accord transactionnel entre Orvitis et M. Youcef BEN HADDOU, locataire à MARSANNAY-LA-COTE, 810 rue des Vignes Dardelain

Par délibérations du 13 mars 2020 et du 26 mars 2021, le Bureau a émis un avis favorable à la requalification de l'immeuble situé au 14 à 30 rue Ernest Renan à CHENOVE (21300).

Le programme de travaux comprenait la démolition de deux cages d'escaliers représentant 30 logements et la restructuration des 60 logements restants.

Lors des travaux de réhabilitation démarrés le 16 janvier 2023, un défaut de ventilation a endommagé la cuisine nouvellement installée par le locataire du logement n°90, sis 30 rue Ernest Renan, M. Youcef BEN HADDOU.

Ce type de sinistre n'est pris en charge ni par la police d'assurance du locataire, ni par celle d'Orvitis.

Dès lors, afin de clore toute réclamation, les parties se sont rapprochées pour envisager les conditions d'une indemnisation versée par Orvitis au locataire, au titre du préjudice subi par ce dernier.

Orvitis a proposé au locataire le versement d'une somme forfaitaire d'un montant de de 4 000 €, sous forme de remise commerciale sur les échéances de loyer à venir.

Ce montant est justifié par la fourniture de factures par le locataire.

Cette indemnisation sera formalisée par la signature d'un protocole transactionnel emportant renonciation à tous recours.

Le Bureau,

- 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 les articles 2044 à 2052 du Code Civil
- Vu les délibérations du Bureau en date des 13 mars 2020 et 26 mars 2021
- Vu le protocole d'accord transactionnel entre Orvitis et M. Youcef BEN HADDOU annexé

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- d'approuver le protocole d'accord transactionnel joint en annexe, conclu entre Orvitis et M. Youcef BEN HADDOU, locataire du logement n°90, sis 30 rue Ernest Renan à CHENOVE ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à signer le protocole d'accord transactionnel ;
- d'autoriser le versement d'une somme forfaitaire d'un montant de 4 000€ à M. BEN HADDOU, sous forme de remise commerciale sur les échéances de loyer à venir.

3.3 TALANT, 65 bis boulevard de Troyes : commercialisation et signature des contrats relatifs à la vente en location-accession de 4 logements collectifs

Par délibération en date du 27 octobre 2022, le Conseil d'administration d'Orvitis a autorisé l'acquisition en VEFA (Vente en l'Etat de Futur d'Achèvement) de 4 logements, avec garage, dans un programme immobilier situé à TALANT, au 65 bis boulevard de Troyes.

Ces logements seront destinés à la vente en PSLA (Prêt Social Location Accession) : 1 logement de type 2 et 3 logements de type 3.

La livraison prévisionnelle de ces logements est attendue pour le premier semestre 2025.

Les transferts de propriété de ces appartements résulteront de la levée d'option des locataires accédants, à l'expiration d'une période de jouissance qui ne pourra légalement excéder 2 ans.

Depuis le lancement de la commercialisation en avril 2024, seul un logement de type 2 a été réservé.

Au regard des difficultés rencontrées dans la prospection, il est proposé une offre commerciale d'un montant de 10 000€, sur chacun des logements de type 3, afin de relancer la commercialisation.

Cette offre est applicable jusqu'au 31 mars 2025.

Les prix de vente des logements incluant cette remise seront les suivants :

N° logement/lot	Typologie	Surface habitable	Prix proposé	Prix proposé après la remise commerciale
1-6	T2	48,16	155 000€	/
2-101	T3	69,24	195 000€	185 000€
3-102	T3	76,63	210 000€	200 000€
4-103	T3	72,36	199 000€	189 000€

Ces prix de vente seront minorés de 1% par année d'occupation, en application du chapitre II de l'article L 331-76-5-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Le Bureau,

- Vu la Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement
- Vu la Loi n°2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement
- Vu la Loi n°2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de constructions
- Vu la Loi n°2009-323 du 25 mars 2009 portant sur la mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion
- Vu la Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique
- 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 443-7 à L 443-15 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu la délibération du Conseil d'administration en date du 27 octobre 2022

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité, d'autoriser :

- la vente en PSLA, des 4 logements situés à TALANT, au 65 bis boulevard de Troyes, aux prix indiqués dans la grille ci-avant ;
- M. le Directeur Général à signer les contrats préliminaires aux contrats de location-accession, les contrats de location-accession, les compromis et les actes de vente, ainsi que toutes pièces relatives à cette affaire.

3.4 SAULIEU, 34 rue des Fourneaux : changement d'usage de deux logements d'habitation au profit de l'Association SHNA-OFAB

En novembre 2024, l'Association reconnue d'utilité publique et agréée protection de l'environnement « Société d'Histoire Naturelle d'Autun-Observatoire de la Faune de Bourgogne » (SHNA-OFAB) a sollicité Orvitis, afin de louer 2 appartements situés à SAULIEU, 34 rue des Fourneaux.

L'Association souhaite regrouper ses deux équipes de secteur et ainsi faciliter les échanges professionnels.

Cette location lui permettrait également d'améliorer les conditions de travail de ses salariés en augmentant la surface de bureaux louée.

Une demande de dérogation préfectorale a été adressée par Orvitis le 08 novembre 2024 pour le changement d'usage de 2 logements d'habitation de types 5, situés à SAULIEU, 34 rue des Fourneaux.

Par courrier en date du 16 janvier 2025, les services de l'Etat ont émis un avis favorable à cette demande, sous réserve que le loyer mensuel appliqué soit inférieur ou égal au plafond inscrit dans la convention APL, soit :

- 420,76 euros pour le logement n° 36 (valeur janvier 2025),
- 420,76 euros pour le logement n°38 (valeur janvier 2025).

Le Bureau,

- 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 L 443-15-1-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu la demande de changement d'usage adressée à l'Etat le 8 novembre 2024
- Vu l'autorisation de changement d'usage en date du 16 janvier 2025 délivrée par l'Etat

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- Orvitis à louer à l'association SHNA-OFAB, 2 logements de types 5, situés à SAULIEU, 34 rue des Fourneaux (1^{er} et 2^{ème} étages), moyennant un loyer mensuel égal au plafond inscrit dans la convention APL ;
- M. le Directeur Général à signer les baux qui seront consentis à l'association SHNA-OFAB.

3.5 Avenant n°4 à la convention de location avec l'association EHCO : réservation d'un logement d'observation

Par délibérations en date des 6 avril 2017, 23 septembre 2019, 13 juillet 2023 et 17 juin 2024, le Bureau a autorisé la location de logements d'observation à l'association EHCO, Enfance et Handicap en Côte-d'Or de :

- Onze logements d'observation du type 1 au type 4, au sein de la résidence intergénérationnelle sise 4 allée de Bellevue à BEAUNE. Ces logements sont destinés à l'accueil de 15 personnes adultes en situation de handicap accompagnées par une équipe éducative sur site.
- Trois logements d'observation de type 4, dans le patrimoine d'Orvitis situé à BEAUNE, pour l'accueil de jeunes âgés de 16 à 18 ans relevant de la protection de l'enfance, accompagnés par une équipe de 4 éducateurs.
- Deux logements de type 2 ou type 3 au sein de la résidence intergénérationnelle, sis 4 allée de Bellevue à BEAUNE, en contrepartie de la restitution d'un logement de type 4 au sein de cette même résidence.
- Un logement supplémentaire dans le patrimoine d'Orvitis situé à BEAUNE, destiné à l'accueil de mineurs relevant de la protection de l'enfance.
- Un logement supplémentaire dans le patrimoine d'Orvitis situé à SEURRE, destiné à l'accueil de mineurs relevant de la protection de l'enfance.

L'Association EHCO dispose ainsi d'une capacité de 18 logements au sein du patrimoine d'Orvitis dans les communes de BEAUNE (17) et SEURRE (1).

Par courrier en date du 6 novembre 2024, l'association EHCO a sollicité Orvitis pour la location d'un logement supplémentaire destiné à accueillir des mineurs (3) relevant de la protection de l'enfance.

Il est ainsi proposé d'établir un avenant n°4 à la convention de location avec l'Association EHCO, pour la location d'un logement d'observation de type 4, situé dans le patrimoine d'Orvitis à BEAUNE.

Le Bureau,

- Vu la Loi 2006.872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement
- Vu la Loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement
- Vu la Loi 2009-323 du 25 mars 2009 portant sur la Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion
- Vu la loi 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové
- Vu la loi 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté,
- Vu la loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite Loi ELAN
- Vu le plan quinquennal pour le logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme 2018-2022
- 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 L442.8.1 à L442.8.3 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu la demande de l'Association EHCO en date du 6 novembre 2024

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- d'établir un avenant n°4 à la convention de location d'un logement d'observation de type 4 situé dans le patrimoine d'Orvitis dans la commune de BEAUNE, au nom de l'Association EHCO, afin de permettre la sous-location pour les publics qu'elle accompagne,
- d'autoriser M. le Directeur Général à signer l'avenant n°4 à la convention de partenariat dans les conditions énoncées ci-dessus.

4. OPERATIONS FONCIERES ET PATRIMONIALES

4.1 VAROIS-ET-CHAIGNOT, ZAC « Les Rives du Sauvigny » : mise à disposition d'une emprise foncière pour l'aménagement de la Plaine des sports

Dans le cadre de la ZAC « Les Rives du Sauvigny » et suite à la réalisation d'un nouveau terrain de football, la Commune poursuit l'aménagement de la Plaine des sports, en ayant réalisé un city stade sur une partie de la parcelle cadastrée section ZK n°164, actuellement détenue par Orvitis en tant que concessionnaire de la ZAC.

La Commune en a assuré la maîtrise d'ouvrage, Orvitis mettant à disposition l'emprise foncière nécessaire, à savoir une emprise d'une superficie d'environ 738 m², à prélever sur la parcelle cadastrée sous le n°164 de la section ZK.

Dans l'attente de la régularisation des formalités d'acquisition de cette emprise foncière et afin de permettre l'utilisation anticipée de celle-ci, il a été convenu la mise en place d'une convention d'occupation précaire à titre gratuit.

Le Bureau,

- 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 création de la ZAC « Les Rives du Sauvigny » du 22 janvier 2008
- Vu l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC du 20 avril 2015

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- d'émettre un avis favorable à la mise en place d'une convention d'occupation précaire à titre gratuit visant la mise à disposition de l'emprise de terrain à prélever sur la parcelle cadastrée section ZK n°164, dont la surface est de 738 m² environ ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à signer l'acte à intervenir, ainsi que tous documents relatifs à cette affaire.

Département :
COTED'OR

Commune :
VAROIS ET CHAGNOT

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

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

Section : ZK
Feuille : 000 ZK 01

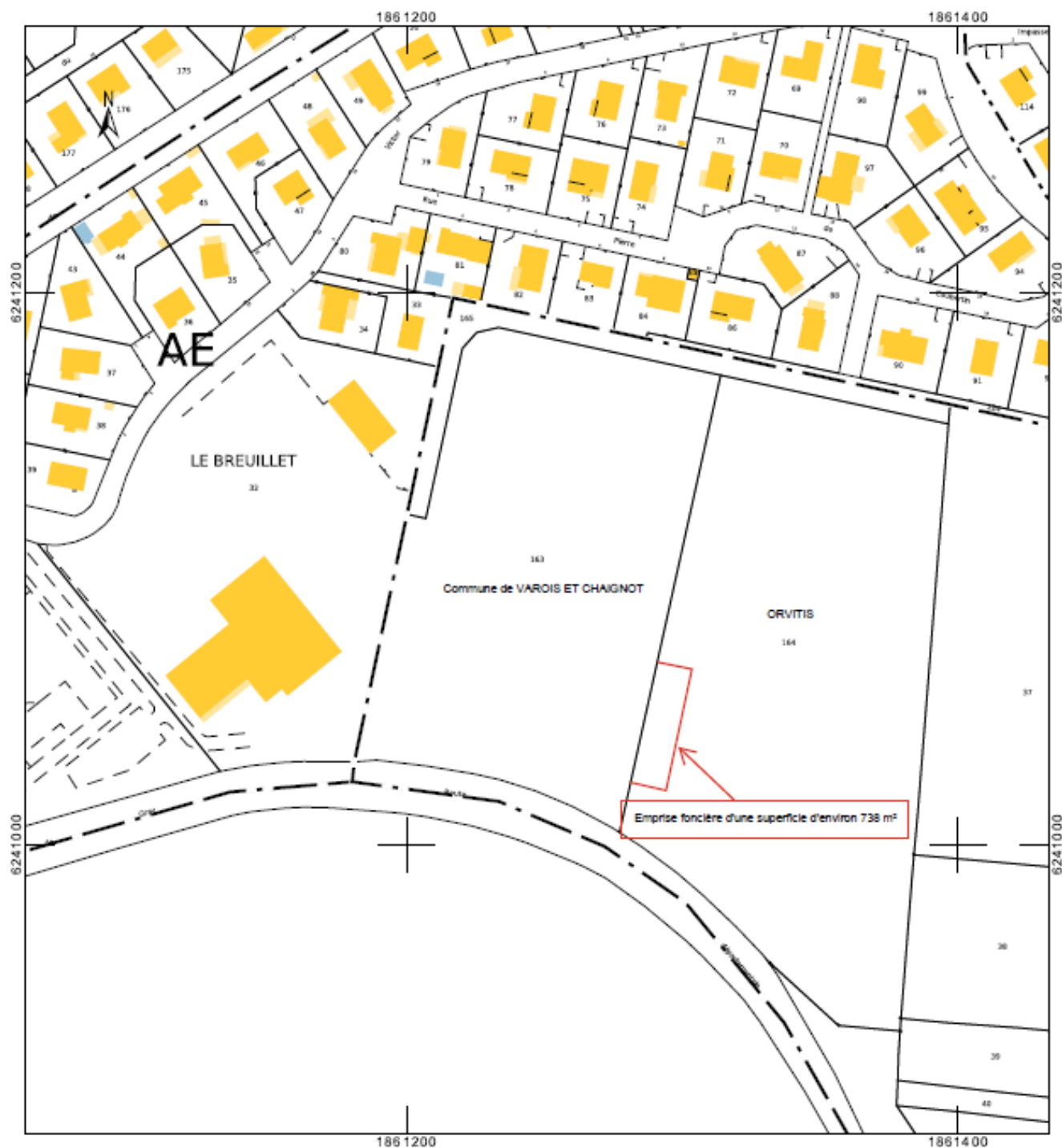
Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 05/02/2025
(fuseau horaire de Paris)

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

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



4.2 BEAUNE, rue de la Motte : rectification des emprises foncières échangées entre Orvitis et la Ville de Beaune

Par délibération en date du 16 mars 2023, le Bureau a émis un avis favorable à l'échange, sans soulte, d'emprises foncières d'une surface de 435 m² entre Orvitis et la Ville de Beaune, dans le cadre du projet de construction de 10 pavillons à BEAUNE, rue de la Motte, dans le hameau de Gigny, sur la parcelle cadastrée section DL n°141.

Ainsi, il a été convenu avec la Ville de Beaune de procéder à l'échange, sans soulte, d'emprises foncières, suivantes :

- une surface de 169 m² de la parcelle cadastrée section DL n°141, propriété d'Orvitis cédée à la Ville de Beaune, afin de libérer une bande de terrain de 1,40 m de large, le long de la voirie, pour la création d'un trottoir ;
- une surface de 266 m² de la parcelle cadastrée section DL n°141, propriété d'Orvitis cédée à la Ville de Beaune, en sa partie basse, afin de faciliter l'entretien du fossé longeant cette parcelle ;
- une surface de 435 m² de la parcelle cadastrée section DL n°142 cédée en échange par la Ville de Beaune au profit d'Orvitis, en contrepartie de la cession des deux emprises foncières susvisées.

Or, il est apparu que le trottoir prévu le long de la rue de la Motte devait être élargi au vu de la réglementation relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes à mobilité réduite, faisant ainsi augmenter la surface à céder à la Ville de Beaune de 36 m².

De ce fait, afin de maintenir un échange sans soulte, il a été convenu d'ajuster en conséquence la surface d'emprises foncières à céder par la Ville de Beaune au profit d'Orvitis, à savoir une surface de 471 m².

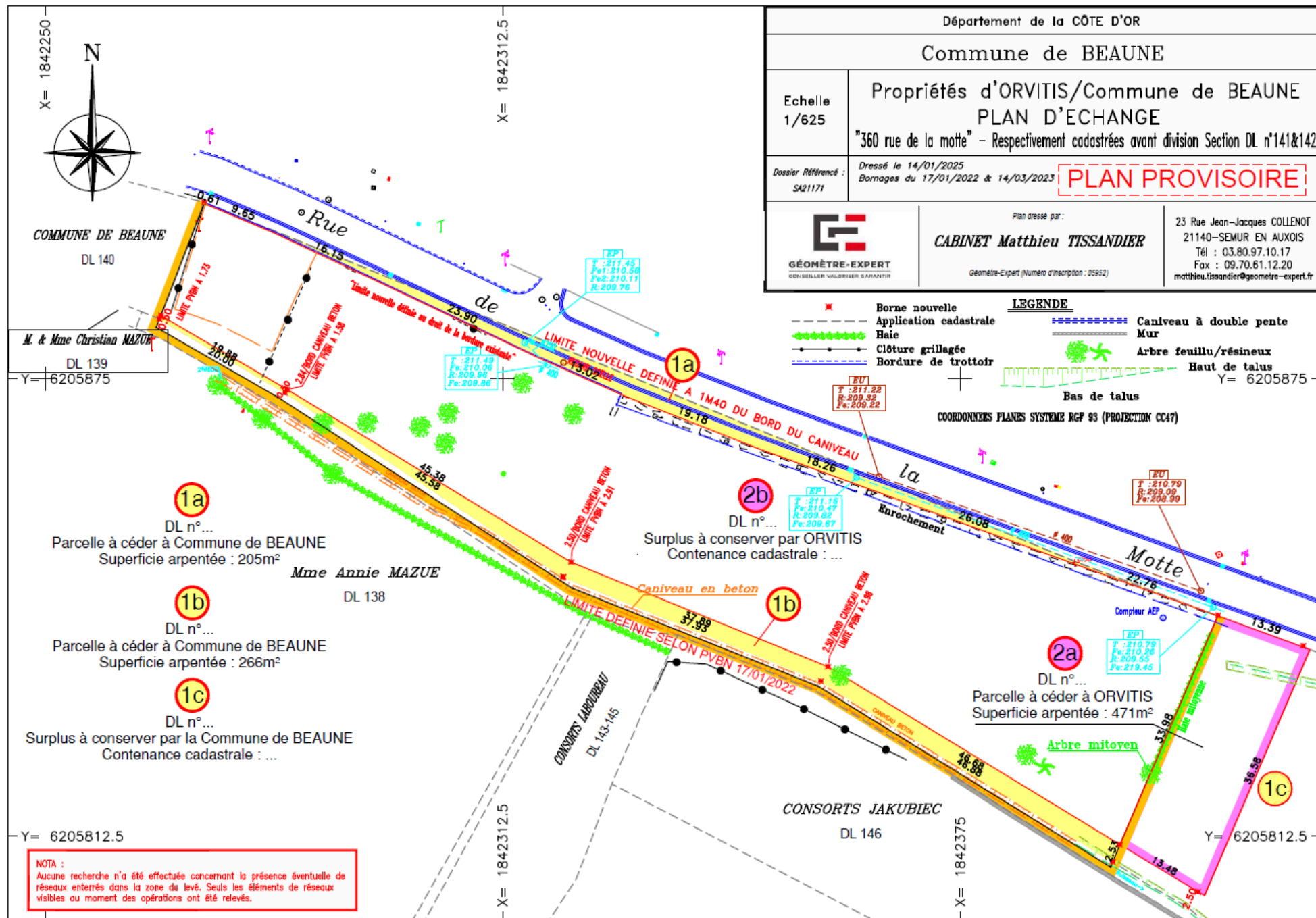
Les frais de notaire ainsi que ceux du géomètre restent à la charge d'Orvitis.

Le Bureau,

- Vu la Loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement
- Vu la Loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement
- Vu la Loi 2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de constructions
- Vu la Loi 2009-323 du 25 mars 2009 portant sur la mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion
- Vu la Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN)
- Vu l'article L 421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu la délibération du Bureau en date du 16 mars 2023

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- d'approuver la rectification des surfaces d'emprises foncières susvisées à échanger entre Orvitis et la Ville de Beaune afin de maintenir un échange sans soulte ;
- d'autoriser la prise en charge par Orvitis des frais de notaire, ainsi que ceux du géomètre ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à signer l'acte à intervenir, ainsi que tous documents relatifs à cette affaire.



4.3 BEAUNE, 17 rue Pasteur : acquisition d'un terrain en vue d'un projet de construction à usage d'habitation

Le Conseil Départemental de la Côte-d'Or propose à Orvitis l'acquisition d'un terrain situé au 17 rue Pasteur à BEAUNE, cadastré sous le n°222 de la section AK, dont la superficie est de 2 436 m² environ.

Actuellement, ce terrain est occupé par une maison inhabitée et murée d'environ 91 m², et d'anciens chais d'environ 195 m², dont il est envisagé la déconstruction, afin de réaliser la construction d'une vingtaine de logements familiaux en accession.

Le prix de vente est fixé à 490 000 €, étant précisé que les frais de notaire seront à la charge d'Orvitis.

Il est à noter que cette vente sera notamment soumise à la condition suspensive de l'obtention d'un permis de construire purgé de tous recours, le cas échéant.

Le Bureau,

- 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 l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat (DIE) en date du 27 septembre 2024

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- d'émettre un avis favorable à l'acquisition du terrain susvisé, situé au 17 rue Pasteur à Beaune, en vue de la construction d'une vingtaine de logements familiaux en accession ;
- d'autoriser cette acquisition au prix de 490 000 € et la prise en charge des frais de notaire par Orvitis ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à :
 - déposer les demandes de financement relatives à cette affaire,
 - signer l'acte à intervenir ainsi que tous documents relatifs à cette affaire.

Direction régionale des Finances Publiques de Bourgogne-
 Franche-Comté et du département de la Côte-d'Or

Le 27 septembre 2024

Pôle de la gestion publique

Pôle d'évaluation domaniale de Dijon

25 rue de la Boudronnée
 21 000 DIJON

Courriel : drfip21.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

La Directrice régionale des Finances publiques de
 Bourgogne-Franche-Comté et du département de
 la Côte d'Or

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Clément BOUVOT

Courriel : clement.bouvot@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 03 80 59 59 52

Réf DS:18666054

Réf OSE : 2024-21054-48821

à

Conseil départemental de la Côte d'Or

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr

terrain entouré de rouge :



Nature du bien :

Terrain à bâtir encombré

Adresse du bien :

17 rue Pasteur, 21 200 BEAUNE

Valeur vénale hors taxe et hors droits: 400 000€, assortie d'une marge d'appréciation de 10%

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Conseil départemental de la Côte-d'Or

Affaire suivie par : Isabelle BRESSON, gestionnaire immobilier

2 - DATES

de consultation :	27/06/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	30/09/2024
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	29/08/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Projet de cession d'un terrain à bâtir encombré, propriété du département de la Côte-d'Or.

Il s'agit d'une actualisation (précédente évaluation du 06/10/2021 pour 325 000€ - dossier OSE n°2021-21054-47753 ; DS n°4797024).

Aucun prix négocié ou envisagé n'a été communiqué au service.

Il n'y a pas d'acquéreur identifié pour le moment, et, de fait, pas de projet.

Le département, propriétaire, a été approché par plusieurs promoteurs. La cession se fera par tout moyen (vente de gré-à-gré, pli cacheté, ...).

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Beaune est une commune de 20 000 habitants environ, située à 45 km au sud de Dijon et à 150 km environ au nord de Lyon. Sous-préfecture de l'arrondissement de Beaune, siège de la Communauté d'agglomération Beaune Côte et Sud, elle est considérée comme la capitale des vins de Bourgogne.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Le bien se trouve au nord/nord-est de la partie urbanisée de Beaune, dans un quartier à dominante pavillonnaire. Le centre historique est à 10 minutes à pied environ. A noter qu'un immeuble d'habitation élevé en R+2 se situe immédiatement à côté du bien à évaluer.

Desserte directe par la rue Pasteur.

Réseaux divers estimés à proximité.

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
BEAUNE	AK 222	17 RUE PASTEUR	2 436 m ²	JARDINS / SOL

4.4. Descriptif

Terrain à bâtir encombré, de forme plutôt régulière, avec une façade assez large sur l'avenue Pasteur (de l'ordre de 30 mètres).

Ce terrain abrite actuellement une maison ancienne inhabitée et murée, ainsi que d'anciens chais à déconstruire (*source consultant*). Le bâti est situé en limite de parcelle.

Terrain clos, en partie bitumé.

Image du bien (*vue google street view*) :



4.5. Surfaces du bâti (source cadastre)

- une maison de **91 m²**. Elle est composée d'une cuisine, 4 chambres, un WC, une cave. Eau, électricité et tout-à-l'égout.

- un « établissement industriel », d'une surface non précisée. Ce dernier bâtiment est mesuré sur le site geofoncier.fr : la surface au sol est estimée à **195 m²**.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Département de la Côte-d'Or

5.2. Conditions d'occupation

Bien libre d'occupation

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

PLU, zone UC.A.

Extrait du PLU : « La zone UC se caractérise par la densité moyenne et la diversité des constructions, la présence d'activités, de quelques équipements et immeubles d'habitat collectif dans un bâti pavillonnaire. »

A noter :

- Dans ce secteur, une hauteur supérieure de construction peut être autorisée pour s'adapter au bâti environnant existant ;
- Les constructions neuves ou opérations d'ensemble (hors lotissement, cf. définitions) de plus de 10 logements doivent garantir une part minimum de 15% de logements sociaux recensés au titre de l'article 55 de la loi SRU (en nombre et arrondi à l'entier supérieur) ;
- La hauteur maximale autorisée des constructions est de 10 mètres. Toutefois, la hauteur des constructions sera réduite à 7 mètres en tout point du bâtiment dans une bande de 3 mètres de large décomptée à partir des limites séparatives.

6.2.Date de référence et règles applicables

Sans objet

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la **méthode par comparaison** qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas présent, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

La valeur vénale est déterminée également par la **méthode de la récupération foncière**, qui consiste à déterminer la valeur du terrain, considéré comme nu et libre d'occupation, diminuée des frais de démolition des constructions et, le cas échéant, des frais d'éviction ou de relogement des occupants.

Au cas particulier, cette méthode est utilisée en raison de la trop faible valeur du bâti par rapport au terrain.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1.Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison (TC)

1 – Estimation du terrain considéré nu et libre d'occupation:

L'étude de marché porte sur les cessions au cours des 5 dernières années de terrains à bâtir destinés à de l'habitation, d'une superficie comprise entre 1 400 m² et 3 500 m², et situés à Beaune. Sources : BNDP, Estimer un bien.

Ref. Cadastre	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Commentaire	Surface SHAB60	Prix/m ² SHAB	Coef occup.
SARL4133ALR150 (Parcelle-Be AL 558 565 570 571 572)	BEAUNE	RUE DU FAUBOURG SAINT JEAN	27/01/2022	1957	225 000	115	Terrain, pris 117, zone UB, proche gare et CV. Cession entre 2 sociétés. Pas d'info sur construction. Pas connaissance de projet ou PC à ce jour.			
SARAF 541	BEAUNE	14 RUE FAUBOURG PERREUIL	15/06/2022	1640	530 000	316	Terrain à bâtir, pris 117, en zone UAB, pour construction selon PC de 22 logements (1410 m ²) et loc. comm. (106 m ²)	1 574	330	0,95
SAR AL 527 / 528 / 120	BEAUNE	11 RUE PIERRE RICHARD	30/03/2021	3440	510 000	148	Terrain en zone UB avec 10 garages + 10 indiv. chemin d'accès. Pt construction de 35 logements (2 bâtiments en R+2)	2 596	196	0,75
SAR AH 637	BEAUNE	RUE DES DOMINICAINES	28/02/2020	1575	400 000	253	Terrain à bâtir situé en zone UCA pour construction d'un immeuble de 9 logements (de standing)	1 223	327	0,82
SARFC05017	BEAUNE	19 RUE LIEUTENANT DUPUIS	15/05/2023	1421	215 000	151	Terrain à bâtir situé en zone UB. Achat par un particulier.			
				moyenne		157		moyenne	282	
				médiane		151		médiane	327	

Concernant le prix au m² de terrain, la moyenne et la médiane ressortent respectivement à hauteur de 187€/m² et 151€/m², pour des valeurs s'échelonnant de 115€/m² à 316€/m².

Le TC n°4 est situé à proximité du bien à évaluer, rue des Dominicaines. Il fait partie du même zonage urbanistique (zone UC.A) ; il accueille un immeuble de 9 logements de standing.

Toutefois, le terrain à évaluer est un peu plus grand et pourrait donc accueillir un peu plus de 9 logements.

A partir de plus de 10 logements, un minimum de 15 % de logements sociaux est demandé par le PLU. Il est donc possible que le futur projet soit soumis à cette obligation.

Dès lors, le service retiendra le TC n°4 comme TC de référence et appliquera un abattement de 10 %.

Valeur retenue : 203€/m² x 0,9 = 182,7€/m² arrondi à 183€/m²

Cette valeur est proche de la valeur moyenne de l'étude.

Soit une valeur de : 183€/m² x 2436 m² = 445 788€ arrondi à 445 000€

2 – Estimation du coût de démolition

* Pour la maison :

- selon le site *habitatpresto.com*, le coût total de démolition d'une maison de 100 m² se situe entre 10 000€ et 20 000€ (soit de 100 à 200€/m²) ;

- selon le site *travaux.com*, le prix de la démolition pour une maison de dimension moyenne (100 à 120 m²) est compris entre 7 500 € et 25 000 € HT, main-d'œuvre comprise.

Le service retiendra un montant de 25 000€ pour la démolition de la maison (valeur haute car un immeuble d'habitation est tout proche).

*Pour le bâtiment de type industriel :

Il sera sélectionné des informations de la Direction Nationale des Interventions Domaniales :

mot de utilisation avant démolition	dpt	commune	année marché	nature bâti	opération	méthode opération	montant marché HT en €	surface m² ou volume travaux	unité	coût par unité	travaux	observations
bâtiment	77	Les nemours	2017	traditionnelle	démolition	mécanique	56 594	1 188	SHOB	48	115	démolition de 2 bâtiments, hors désamiantage et consignation réseaux
bâtiment	94	Orly	2011	nc	démolition	mécanique	46 672	529	m²	88	119	démolition d'un bâtiment de commerces et logements, après désamiantage
gymnase	63	Brignoles	2002	particulière	démolition	robotage évacuation	53 244	1 210	m²	44	139	Démolition de la halle des sports située dans un complexe sportif. Neutralisation des réseaux, micro-robotage du revêtement de sol, purge et remise à plat des fondations, évacuation des gravats
gymnase	13	Carry-le-Rouet	2002	particulière	démolition	nc	140 000	1 225	m²	114	148	Travaux de démolition d'un gymnase à simple rez-de-chaussée (gymnase, charpente bois lamelle collée composée de quatre portiques espacés de 6 m avec couverture légère en panneaux sandwich, locaux annexes (vestibules, sanitaires, espace de stockage, dojo, gradins) structure en béton armé composé de plancher en dalle béton, mur en béton ou maçonnerie, cloisons en maçonnerie, deux escaliers extérieurs menant aux tribunes
moyenne										74		

La moyenne est à 74€/m². Il sera retenu une valeur plutôt située dans la fourchette haute en raison de la proximité de l'immeuble d'habitation (travail précis requis) et de la relative ancienneté des données.

A noter :

- De l'enrobé sera à retirer dans la cour également.
- Il n'est pas rapporté de présence d'amiante dans le bâti.

Valeur retenue de 100€/m².

Soit pour 195 m² : $195 \text{ m}^2 \times 100\text{€/m}^2 = 19\,500\text{€}$

Soit un total estimé pour la démolition de :

$25\,000\text{€} + 19\,500\text{€} = 44\,500\text{€}$ arrondi à 45 000€

A noter que le coût de démolition et de déblaiement en 2021 était estimé **sommairement** à 50 000€ environ par le consultant.

Lors de la précédente évaluation, la démolition était évaluée à 40 000€.

3 – Estimation de la valeur finale du bien

La valeur finale correspond à la valeur du terrain estimé nu et libre d'occupation, moins les frais de démolition, soit :

$445\,000\text{€} - 45\,000\text{€} = \underline{400\,000\text{€}}$

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP – autres évaluations du service

- précédente évaluation du 06/10/2021 pour 325 000€ - dossier OSE n°2021-21054-47753 ; DS n°4797024

- achat par le consultant le 24/11/2010 pour 490 000€

- achat par un professionnel de l'immobilier le 20/05/2008 pour 325 000€ (projet non abouti de construction d'un immeuble et de 2 pavillons d'habitation jumelés).

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

La valeur vénale du bien est arbitrée à 400 000€ (soit de l'ordre de 164€/m²).

La différence de valeur avec la précédente estimation tient à l'analyse de nouveaux termes de comparaison dans le contexte d'un marché alors haussier.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à 400 000€.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10% portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 360 000€.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

La directrice régionale des Finances publiques,
par délégation



Dominique DIMEY

Directrice du pôle de la gestion publique

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques. 8

4.4 Création d'une aire de grand passage des gens du voyage à BLIGNY-LES-BEAUNE et à BEAUNE - mission d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage

Dans le cadre du projet de création d'une aire de grand passage des gens du voyage, dans les communes de BLIGNY-LES-BEAUNE et BEAUNE, la Communauté d'Agglomération Beaune Côte et Sud a retenu la candidature d'Orvitis pour une mission d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO). Celle-ci porte sur la réalisation d'une étude de faisabilité.

Cette mission s'exercera en plusieurs phases :

- phase n°1 : diagnostic du site, faisabilité et orientations : 4 800 € HT ;
- phase n°2 : proposition d'un schéma d'aménagement et d'une enveloppe financière : 5 400 € HT ;
- prestations optionnelles :
 - Phase n°3 : pré-rédaction du dossier de Déclaration d'Utilité Publique : 5 400 € HT ;
 - Diagnostic environnemental : 5 000 € HT.

La rémunération totale de la mission s'élève à 10 200 € HT, dont des options à hauteur de 10 400 € HT, et comprend 5 réunions. Ce prix est ferme, non actualisable et non révisable.

Toute réunion supplémentaire sera facturée à hauteur de 450 € HT.

Le Bureau,

- 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 dans son article 65
- Vu la Loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN)
- Vu le Décret n°2019-171 du 5 mars 2019 relatif aux aires de grand passage
- Vu les articles L 421-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu les articles R 421-16 à 421-18 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu les articles R 353-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu le Code de la commande publique

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- d'émettre un avis favorable à la mission d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage confiée par la Communauté d'Agglomération Beaune Côte et Sud à Orvitis, relative à l'étude de faisabilité portant sur la création d'une aire de grand passage des gens du voyage, dans les communes de BLIGNY-LES-BEAUNE et BEAUNE ;
- de fixer le montant des honoraires de base à la somme de 10 200 € HT, auxquels pourraient s'ajouter des prestations optionnelles, à hauteur de 10 400 € HT ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à signer le contrat d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage, ainsi que tous documents afférents à cette opération.



RD18 – 21200 BEAUNE & BLIGNY LES BEAUNE

Plan de situation (sans échelle)
AMO Aire de grand passage des gens du voyage

4.5 PULIGNY-MONTRACHET, 9 rue Meix Pelletier : acquisition-amélioration de 2 logements - modification du budget en phase « études »

Par délibération du 29 septembre 2023, le Bureau a approuvé le programme d'acquisition-amélioration de 2 logements, proposé par la Commune de PULIGNY-MONTRACHET.

Après analyse des premières études réalisées, il apparaît que des travaux de plus grande ampleur sont nécessaires (notamment la réhausse du plancher du R+1). Les contraintes structurelles du bâti conduisent également à recourir à une maîtrise d'œuvre externe.

Ces éléments entraînent la révision du budget prévisionnel initialement envisagé.

Par ailleurs, compte tenu de la nature de la cession du bien à Orvitis (bail emphytéotique de 50 ans), la Commune est favorable à une participation financière à hauteur de 70 000€, pour la réhabilitation des deux logements.

Il convient de valider le budget prévisionnel actualisé de l'opération :

DEPENSES TTC			RECETTES TTC		
Charge foncière	18 700€	5%	Prêts	178 300€	49%
Travaux Bâtiment	299 200€	82%	Subventions Etat	2 000€	0.5%
Honoraires	48 600€	13%	Subvention Département	10 000€	3%
			Subvention Commune	70 000€	19%
			Fonds propres	106 200€	28.5%
TOTAL	366 500€	100%	TOTAL	366 500€	100%

Cette opération a été inscrite à la programmation 2024 des opérations d'investissement dans le territoire de délégation du Département de la Côte-d'Or, pour le financement de 2 logements PLUS.

Le Bureau,

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

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- d'approuver le budget prévisionnel actualisé de l'opération de conception-réalisation de 2 logements situés à PULIGNY-MONTRACHET, 9 rue Meix Pelletier ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à :
 - signer les marchés respectant l'enveloppe financière prévisionnelle ci-dessus précisée ;
 - solliciter l'ensemble des financements nécessaires au montage de l'opération ;
 - signer l'ensemble des documents afférents à cette affaire.

4.6 GENLIS, EHPAD « Résidence du Parc » : réalisation de travaux de réhabilitation et d'extension

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

La première étude de faisabilité avait permis de définir les besoins, ainsi que le bouquet de travaux. Celui-ci comportait les éléments suivants :

- la reprise complète de l'enveloppe du bâtiment et des systèmes techniques ;
- l'ajout de six chambres supplémentaires (83 chambres au total après travaux) ;
- la réorganisation du fonctionnement de l'établissement :
 - gestion des flux simplifiée,
 - ajout et agrandissement d'espaces administratifs et dédiés aux activités ;
- la mise aux normes du bâtiment ;
- la mise en conformité permettant de respecter le référentiel du gestionnaire VYV3 Bourgogne ;
- l'intégration de procédés constructifs innovants prenant en compte :
 - une conception bioclimatique,
 - une réduction significative des consommations d'énergie du bâtiment,
 - un confort d'usage en été et en hiver,
 - l'utilisation de matériaux non polluants,
 - la prise en compte du cycle de vie du bâtiment.

Le plan de financement prévisionnel, validé par délibération du Bureau du 30 janvier 2023, était le suivant :

DEPENSES TTC	Coût TTC en € (TVA 5.5 %)	%	RECETTES	Montant en €	%
Honoraires	1 356 175	14,68	PRET PAM (25 ans)	5 570 190	60,26
Travaux	7 885 515	85,32	ECO PRET	392 000	4,24
			PRC	400 000	4,34
			Subvention CD21	996 000	10,78
			Subvention SEGUR	655 000	7,08
			Apport Gestionnaire sur 5 ans	1 228 500	13,30
TOTAL	9 241 690	100 %	TOTAL	9 241 690	100 %

L'opération de travaux impactait le coût journalier de 16,56 €/résident. La redevance globale de la résidence, après travaux, représentait un coût journalier par résident de 18,89 € (pour 83 résidents).

Les études réalisées par le groupement retenu permettent d'actualiser le programme de travaux et son coût. L'augmentation du coût des travaux et par conséquent des conditions financières prévues initialement, a nécessité des aménagements notamment sur la durée du financement, afin de maîtriser l'effort à supporter par les résidents.

Le programme de travaux est modifié par les éléments suivants :

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

Le plan de financement actualisé de l'opération s'établit comme suit :

DEPENSES TTC	Coût TTC en € (TVA 5,5 %)	%	RECETTES	Montant en €	%
Honoraires	1 660 000	15,98	PRETS (35 ans)	6 684 695	64,32
Travaux	8 269 000	79,58	ECO PRET	392 000	3,78
Portage financier	462 695	4,44	PRC	400 000	3,84
			Subvention CD21	1 032 000	9,94
			Subvention SEGUR	655 000	6,30
			Apport Gestionnaire sur 5 ans	1 228 500	11,82
TOTAL	10 391 695	100 %	TOTAL	10 391 695	100 %

Il est proposé des éléments financiers suivants pour cette opération de travaux :

- l'application de la PRC à partir de la 4^{ème} année après les travaux,
- l'application d'une PRC à hauteur de 0,65 %,
- l'application de frais généraux à hauteur de 0,30 %,
- la contractualisation des emprunts sur une durée de 35 ans.

Ces évolutions permettent d'aboutir à un coût journalier de 14,10 € par résident, après travaux.
L'EHPAD sera conventionné à l'APL au moyen de cette opération de requalification et d'extension.

Les travaux débuteront en 2025 et s'achèveront en 2028.

Le Bureau,

- Vu la Loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement
- Vu la Loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement
- Vu la Loi 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion dite Loi MOLLE, dans son article 110
- Vu la Loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite Loi ELAN
- Vu le Code de la commande publique
- Vu l'article L 421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu les articles R 421-16 à R 421-18 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu les articles 257 et 278 sexies du Code Général des impôts portant sur l'application du taux réduit de la taxe sur la valeur ajoutée

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- d'émettre un avis favorable au plan de financement actualisé de l'opération de travaux ;
- 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 qui seront attribués et les éventuels avenants à ceux-ci dans le cadre de l'opération de travaux, dans le respect de l'enveloppe financière prévisionnelle de 10 391 695 € TTC ;
 - signer une convention d'engagement d'opération avec VYV3 Bourgogne, gestionnaire de l'EHPAD ;
 - signer une nouvelle convention de gestion à la fin des travaux avec VYV3 Bourgogne, gestionnaire de l'EHPAD ;
 - signer une convention conclue entre l'Etat, VYV3 Bourgogne et Orvitis pour l'application d'un taux réduit de TVA ;
 - signer tous documents afférents à cette opération.

4.7 CHATILLON-SUR-SEINE, 8 à 14 rue du Petit Versailles : requalification de 32 logements

Afin d'éradiquer les bâtiments les plus énergivores de son patrimoine, Orvitis a programmé la rénovation énergétique de 32 logements situés 8 à 14 rue du Petit Versailles à CHATILLON-SUR-SEINE, classés à ce jour en étiquette énergétique E.

Le projet de rénovation a été présenté lors du Conseil de Concertation Locative (CCL) du 29 janvier 2025. Les membres du CCL ont validé le bouquet de travaux permettant d'atteindre le niveau BBC rénovation et permettant de répondre aux besoins de confort des locataires et de mise en accessibilité des logements.

Le bouquet de travaux envisagé est le suivant :

- isolation des façades et des combles,
- remplacement des menuiseries extérieures avec volets roulants motorisés,
- installation d'un système de ventilation hygro B,
- amélioration du système de chauffage,
- réfection des cages d'escaliers comprenant le remplacement des portes de halls et du système d'interphonie,
- mise aux normes électriques des logements et des parties communes,
- remplacement des portes de caves et de garages,
- réfection des balcons,
- réfection des cuisines et des salles de bains (après consultation des locataires).

Le plan de financement au stade de la faisabilité porte sur :

DEPENSES TTC	Montant	%	RECETTES	Montant	%
Honoraires	265 000 €	11,28	CEE	50 000 €	2,12
Travaux	2 085 000 €	88,78	Subvention CD21	128 000 €	5,44
			Subvention CRBFC (EFFILOGIS)	130 000 €	5,54
			FEDER	128 000 €	5,44
			FONDS PROPRES	675 000 €	28,72
			PRETS	1 239 000 €	52,74
TOTAL	2 350 000 €	100	TOTAL	2 350 000 €	100

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

Le Bureau,

- 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 au plan de financement au stade de la faisabilité de l'opération, tel que présenté ci-dessus ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à :
 - solliciter l'ensemble des financements (emprunts et subventions) auprès des collectivités et des partenaires publics 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 cette opération.

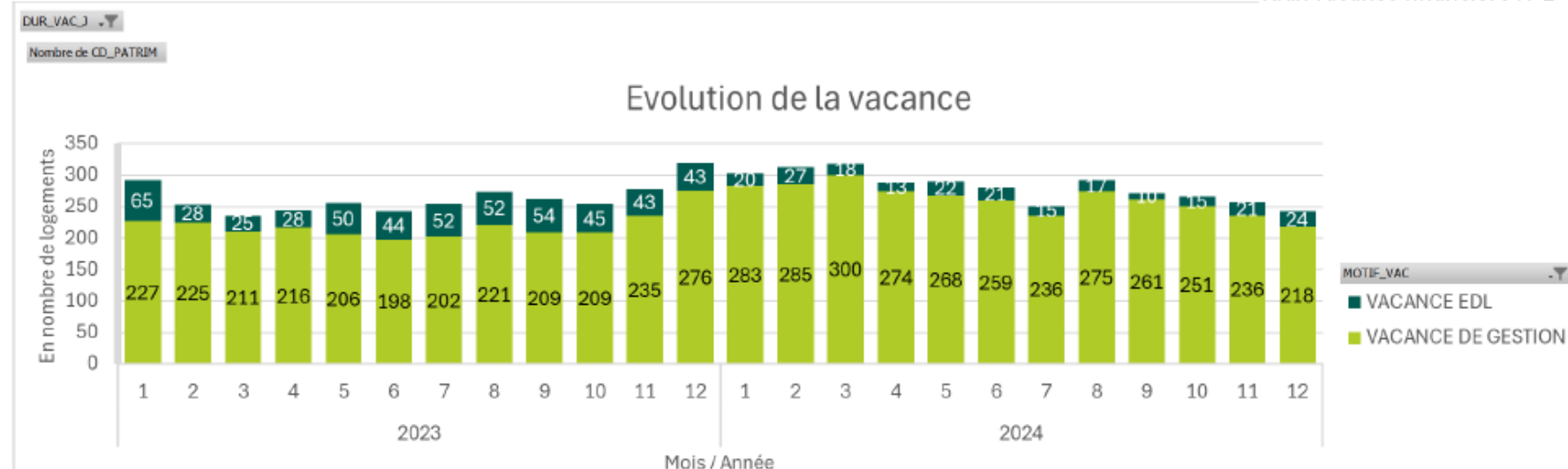
5. INFORMATIONS AU BUREAU

5.1 Situation de la vacance de gestion et EDL habitation au 31 décembre 2024

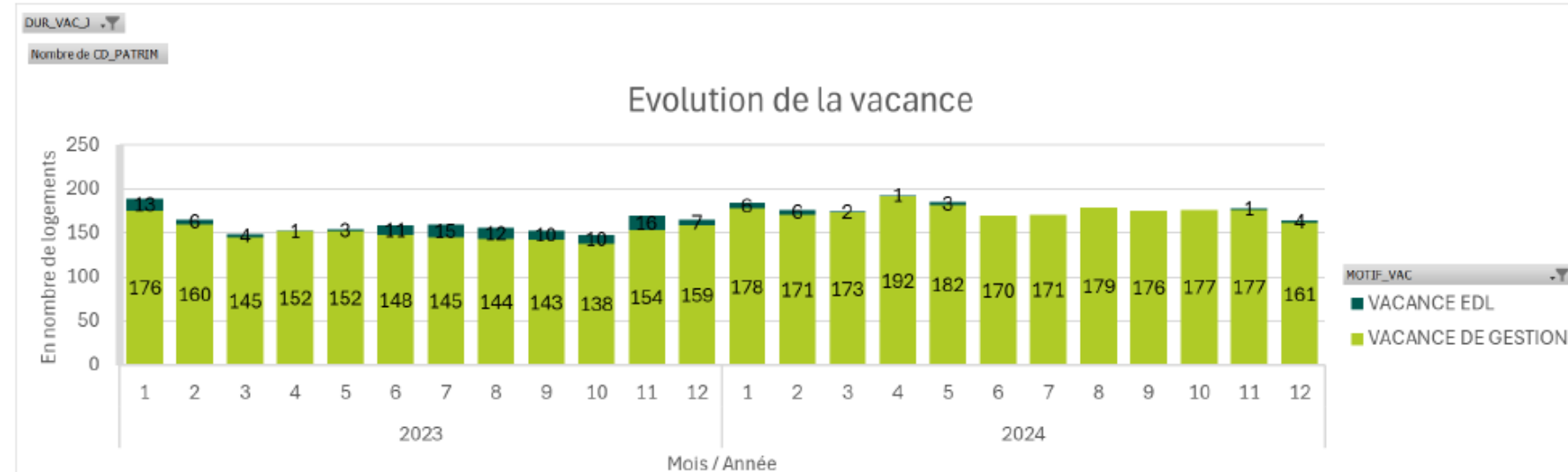
Durée de la vacance de plus d'un mois

Taux vacance financière N = 5,39 %

Taux vacance financière N-1 = 5,22 %



Durée de la vacance de plus de trois mois



Vacance de gestion des principales communes :

HABITATION 2024 12

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

	Vac gest° +1 mois	Vac gest° +3 mois	Nb Logts	% vac gest ° + 3 mois
<u>Agence Haute Côte-d'Or</u>				
CHATILLON SUR SEINE	23	22	528	4,2%
MONTBARD	49	44	743	5,9%
SAULIEU	16	15	234	6,4%
SEMUR EN AUXOIS	37	29	725	4,0%
VENAREY LES LAUMES	21	17	367	4,6%
<u>Agence Sud Côte-d'Or</u>				
ARNAY LE DUC	9	7	146	4,8%
<u>Agence Urbaine</u>				
CHENOVE	11	5	1 239	0,4%
DIJON	11	2	1 630	0,1%

5.2 Taux de recouvrement au 04 janvier 2025

Taux de recouvrement des échéances 2024 :	Au 04/01/2025	N-1 à date	Échéances 2023 au 04/01/2025 :	Échéances 2022 au 04/01/2025 :
Montant facturé	66 727 441 €	61 570 532 €		
Reste à recouvrer :	2 119 425 €	1 943 077 €		
Taux de recouvrement avec APL	96,82%	96,84%	98,36%	98,85%
Taux de recouvrement sans APL	96,21%	96,19%	98,01%	98,59%

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	96,47%	96,49%	96,34%	97,58%
Taux de recouvrement sans APL	95,64%	95,74%	95,73%	97,18%