



# **Extraits des délibérations**

## **Conseil d'administration**

Réunion du 24 avril 2025



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

## Sommaire

1.	APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE LA SEANCE DU 18 DECEMBRE 2024	<b>ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.</b>
2.	GOUVERNANCE.....	5
2.1	DESIGNATION D'UN ADMINISTRATEUR REPRESENTANT ACTION LOGEMENT.....	5
2.2	ACTUALISATION : .....	6
	-DU REGLEMENT INTERIEUR DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS (CALEOL),.....	6
	-DE LA CHARTE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS .....	6
2.3	RAPPORT D'ACTIVITE 2024 - PRINCIPALES REALISATIONS ET ACTIONS.....	8
2.4	PROJET D'ENTREPRISE D'ORVITIS .....	13
3.	STRATEGIE PATRIMONIALE.....	15
3.1	ACTUALISATION DU PLAN STRATEGIQUE DE PATRIMOINE ET MISE EN PLACE DU PLAN SIMPLIFIE DE STRATEGIE ENERGETIQUE ET DECARBONATION 2025 – 2034.....	15
4.	FINANCES ET COMPTABILITE.....	21
4.1	APPROBATION DU COMPTE FINANCIER 2024.....	21
4.2	PROVISION POUR GROS ENTRETIEN 2024 .....	47
4.3	INFORMATION AU CONSEIL D'ADMINISTRATION : LES CHARGES LOCATIVES 2024.....	48
4.4	INFORMATION AU CONSEIL D'ADMINISTRATION : LA REGULARISATION DES CHARGES LOCATIVES 2024 .....	49
4.5	CLOTURES D'OPERATIONS .....	50
4.5.1.	<i>Clôture d'opération : programme d'investissement n°1244-1245.....</i>	51
4.5.2.	<i>Clôture d'opération : programme d'investissement n°1301 .....</i>	52
4.5.3.	<i>Clôture d'opération : programme d'investissement n°1310.....</i>	53
4.5.4.	<i>Clôture d'opération : programme d'investissement n°1284.....</i>	54
4.5.5.	<i>Clôture d'opération programme d'investissement n°1289.....</i>	55
4.5.6.	<i>Clôture d'opération : programme d'investissement n°537/01-538/01 .....</i>	56
4.5.7.	<i>Clôture d'opération programme d'investissement n°216/11 .....</i>	57
4.5.8.	<i>Clôture d'opération : remplacements de composants .....</i>	58
4.6	SOUSCRIPTIONS D'EMPRUNTS.....	59
4.6.1.	<i>Souscription d'un prêt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour le financement de l'opération d'acquisition-amélioration de 7 logements, situés à DIJON, 36 avenue Victor Hugo.....</i>	59
4.6.2.	<i>Souscription d'un prêt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour le financement de l'opération de construction en VEFA de 9 logements, situés 33 rue Général Fauconnet à DIJON.....</i>	62
4.6.3.	<i>Souscription d'un prêt auprès de la Banque Postale pour le financement de l'opération de construction en VEFA de 8 logements, situés rue Auguste Brullé à DIJON .....</i>	65
5.	GESTION LOCATIVE ET PATRIMONIALE DES HABITATIONS.....	68
5.1	PROTOCOLE D'ACCORD DU DISPOSITIF DE MEDIATION ENTRE LA VILLE DE BEAUNE ET LES BAILLEURS SOCIAUX.....	68
5.2	DIJON, 2 ALLEE DE BEAUCHE : CONDITIONS JURIDIQUES ET FINANCIERES DE LA LOCATION AU PROFIT DE L'ASSOCIATION MAM EN CŒUR.....	70
5.3	NOIRON-SOUS-GEVREY, RUE DU NORDET : CONDITIONS JURIDIQUES ET FINANCIERES DE LA LOCATION DE LA STRUCTURE D'ACCUEIL PETITE ENFANCE AU PROFIT DE L'ASSOCIATION LES PEP CBFC .....	71

5.4 IS-SUR-TILLE, RUE DES GLYCINES : CREATION D'UN ESPACE VEGETALISE PARTAGE.....	72
5.5 AVENANT N°4 A LA CONVENTION DE MISE A DISPOSITION D'UN LOGEMENT D'OBSERVATION AUPRES DE L'INSTITUT DE VIGNE DU CONSEIL DEPARTEMENTAL DE LA COTE-D'OR.....	74
5.6 LA ROCHE EN BRENIL, 1 IMPASSE CURTIL AUGER : VENTE D'UN PAVILLON LOCATIF DE TYPE IV.....	75
5.7 LAIGNES, RUE DES CHARCUIS : VALIDATION D'UNE OFFRE D'ACHAT DE DEUX TERRAINS .....	76
 6. OPERATIONS FONCIERES ET PATRIMONIALES.....	78
6.1 SEMUR-EN-AUXOIS, LIEU-DIT « CHAMP PASSERAT », RUE DES ALOUETTES : ACQUISITION D'UNE BANDE DE TERRAIN.....	78
6.2 SEMUR-EN-AUXOIS, RUE DU CHAMP PASSERAT : CONSTRUCTION DE 6 PAVILLONS LOCATIFS - MODIFICATION DU BUDGET .....	81
6.3 CHATILLON-SUR-SEINE, RUE DE LA CHARME : CONSTRUCTION DE 7 LOGEMENTS LOCATIFS- MODIFICATION DU BUDGET .....	82
6.4 BEAUNE, ALLEE DES PEUPLIERS : ACQUISITION EN VEFA DE 21 LOGEMENTS LOCATIFS AVEC STATIONNEMENTS .....	84
6.5 TALANT, 22 RUE DES FASSOLES : REHABILITATION D'UN IMMEUBLE DE 24 LOGEMENTS – MISSION D'ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE .....	86
6.6 IS-SUR-TILLE : CONSTRUCTION D'UNE CASERNE DE GENDARMERIE : ORDRE DE SERVICE POUR LA CONCEPTION-REALISATION.....	88
6.7 MARCHE DE LOCATION, D'ENTRETIEN, DE RELEVE DES COMPTEURS D'EAU ET DE CHAUFFAGE 2026 – 2035 : APPEL A CONCURRENCE.....	89
 7. INFORMATIONS AU CONSEIL D'ADMINISTRATION.....	90
7.1 SITUATION DE LA VACANCE HABITATION AU 31 MARS 2025.....	90
7.2 TAUX DE RECOUVREMENT AU 05 AVRIL 2025.....	92
7.3 COMMISSION HABITAT ET SERVICES : BILAN 2024.....	93
7.4 BILAN DES CALEOL 2024 .....	95
 7.5 ANNEXES AUX RAPPORTS SOUMIS A DELIBERATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION .....	95
7.5.1. <i>Règlement Intérieur de la CALEOL</i> .....	95
7.5.2. <i>Charte d'attribution</i> .....	95
7.5.3. <i>Rapport d'activité 2024</i> .....	95
7.5.4. <i>Projet d'entreprise</i> .....	95
7.5.5. <i>Plan Stratégique de Patrimoine</i> .....	95
7.5.6. <i>Etat financier au 31/12/2024</i> .....	95
7.5.7. <i>Annexe littéraire 2024</i> .....	95
7.5.8. <i>EPRD au 31/12/2024</i> .....	95
 7.6 TABLEAU DE BORD DES INDICATEURS DE LA SOCIETE DE COORDINATION IDELIANS .....	95
7.7 MARCHES NOTIFYIES POUR ORVITIS DU 05 DECEMBRE 2024 AU 07 AVRIL 2025 .....	95

L'an deux mille vingt-cinq, le 24 avril 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 :**  
19 mars 2025

**Nombre de membres :**  
en exercice : **23**  
présents : 17  
votants : 21

**Secrétaire de séance :**  
Joël ABBEY

**Etaient présents :**

Joël ABBEY, Géraldine BACQUET, Jacques BERTHET, Christine BLANC, Mohamed BOUKMIJ, Patrick CHAPUIS, Sophie DIEMUNSCH, Emmanuel JASPART, Catherine LOUIS, Christian MOCCOZET, Patrick MOREAU, Christian MULLER, Massar N'DIAYE, Catherine SADON, Christophe VERDOT, Patrice VIGREUX

**Excusés et représentés :**

Sandrine BARONI (pouvoir à C. MOCCOZET), Laurent DAMIZET (pouvoir à M. BOUKMIJ), Marie-Line DUPARC (pouvoir à C. BLANC), Jean-Paul ROY (pouvoir F-X. DUGOURD)

**Excusés :**

Richard RUDELLE, Fabian RUINET  
Thierry DETHOR, Secrétaire du Comité Social et Economique  
M. Bruno NOUVEAU, Chef du Service Habitat et Construction – DDT 21, représentant M. le Préfet de la Côte-d'Or et Mme la Directrice Départementale des Territoires de la Côte-d'Or

**Assistaient à la séance :**

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 10h00, et fait état des présences et des excusés :

-Mme Sandrine BARONI (pouvoir à C. MOCCOZET),  
-M. Laurent DAMIZET (pouvoir à M. BOUKMIJ),  
-Mme Marie-Line DUPARC (pouvoir à C. BLANC),  
-M. Jean-Paul ROY (pouvoir F-X. DUGOURD),  
-M. Richard RUDELLE,  
-M. Fabian RUINET,  
-M. Bruno NOUVEAU, Chef du Service Habitat et Construction – DDT 21, représentant M. le Préfet de la Côte-d'Or et Mme la Directrice Départementale des Territoires de la Côte-d'Or,  
-M. Thierry DETHOR, Secrétaire du Comité Social et Economique.

Le quorum étant atteint, le Conseil d'administration peut valablement délibérer.

Le secrétaire de séance est désigné en la personne de M. Joël ABBEY.

## 1. APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE LA SEANCE DU 18 DECEMBRE 2024

Le Président propose de formuler des observations sur le procès-verbal de la séance du 18 décembre 2024.

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

## **2. GOUVERNANCE**

### **2.1 Désignation d'un administrateur représentant Action Logement**

A la suite de la démission de M. Stéphane GAZELLE, le Comité Régional Action Logement de Bourgogne-Franche-Comté a désigné M. Richard RUDELLE, pour le représenter, au sein du Conseil d'administration d'Orvitis.

Aussi, il est proposé de valider la désignation de M. Richard RUDELLE.

#### **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 2009-329 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
- Vu l'Ordonnance 2007-137 du 1<sup>er</sup> février 2007 créant les Offices Publics de l'Habitat
- 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 R 421-5 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article R 421-8 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu le courrier du Comité Régional Action Logement de Bourgogne-Franche-Comté en date du 12 février 2025

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

- de prendre acte de la désignation de M. Richard RUDELLE, en qualité de représentant Action Logement au sein du Conseil d'administration d'Orvitis ;
- de se prononcer favorablement sur sa désignation en qualité de membre au sein de la Commission des Finances.

## **2.2 Actualisation :**

- du Règlement Intérieur de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL),**
- de la Charte d'Attribution des Logements**

La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) est l'instance décisionnaire du processus d'attribution des logements sociaux au sein d'Orvitis.

Elle repose sur les principes suivants :

- garantir une information et un accompagnement de qualité des demandeurs,
- assurer la transparence dans la désignation et l'examen des candidatures,
- prendre en compte les nouvelles circonstances sociétales d'exclusion, en les intégrant dans les priorités des demandes,
- favoriser l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale.

La mission de la CALEOL consiste à procéder à l'attribution nominative des logements mis en location, dans le respect des dispositions légales et réglementaires, ainsi que de la politique d'attribution définie par le Conseil d'administration.

Elle doit également procéder à l'examen triennal des conditions d'occupation des logements en application de l'article L442-5-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

Le règlement intérieur de la CALEOL définit la composition et le fonctionnement de cette instance.

Depuis 2013, Orvitis a fait le choix de compléter le règlement intérieur de la CALEOL par une charte d'attribution des logements, visant à communiquer clairement les objectifs et les orientations d'Orvitis en matière d'attribution, ainsi que les principes généraux régissant l'attribution et les critères retenus.

Le règlement intérieur et la charte d'attribution sont régulièrement révisés pour intégrer les évolutions réglementaires, ainsi que les évolutions de la politique d'attribution d'Orvitis.

Après consultation des membres de la Commission d'Attribution des logements, il est proposé de valider les modifications apportées au règlement intérieur et à la charte d'attribution.

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

- Vu la Loi 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la Loi 86-1290 du 23 décembre 1986
- Vu la Loi 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement
- Vu la Loi 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville
- Vu la Loi 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions
- Vu la Loi 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains
- Vu la Loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable 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
- Vu la Loi 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové
- Vu la Loi 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté
- Vu la Loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique
- Vu la Loi 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale
- Vu l'ordonnance 2014-1329 du 6 novembre 2014 relative aux délibérations des instances administratives à caractère collégial
- Vu le Décret 2014-1627 du 26 décembre 2014 relatif aux modalités d'organisation des délibérations à distance des instances administratives à caractère collégial
- Vu l'arrêté du 10 mars 2011 fixant la méthode de calcul du taux d'effort
- Vu l'article L 421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation

- Vu l'article L 365-3 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu les articles L 441-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article L 442-5-2 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article L 481-3 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu les articles R 441-1 à R 441-10 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 le Règlement Intérieur révisé de la CALEOL, ainsi que la révision de la charte d'attribution des logements, tels que présentés en annexes.

## **2.3 Rapport d'activité 2024 - principales réalisations et actions**

Le rapport d'activité 2024 présente les principales actions, réalisations, résultats qui peuvent illustrer les valeurs portées par l'office : proximité, innovation, solidarité, transparence et équité. Une partie annexe reprend les principaux éléments des résultats financiers et du bilan social.

Les résultats majeurs de l'année 2024 sont présentés ci-après dans le respect des orientations de la politique générale d'Orvitis et du projet d'entreprise Ambitions 2024. L'édition 2024 met notamment l'accent sur les actions en matière d'inclusion, de solidarité, de rénovation et de transition énergétique.

### **1 – PROXIMITE**

#### **Une présence sur l'ensemble des territoires de la Côte-d'Or**

- 13 744 logements (dont 12 484 familiaux) dans 125 communes
- 4 agences de proximité à BEAUNE, CHENOVE, CHEVIGNY-SAINT-SAUVEUR et MONTBARD, une agence commerciale place de la République à DIJON.

#### **A l'écoute et au plus proche des clients**

- 84,3% des locataires sont satisfaits de la qualité de la qualité de vie dans leur quartier (enquête de satisfaction annuelle 2024 auprès des locataires)
- 15 910 personnes accueillies dans les agences
- 95 365 appels téléphoniques reçus contre 76 300 en 2023 (mise en place du numéro non surtaxé)
- 320 campagnes SMS et mail pour informer les locataires sur la réalisation de travaux, le signalement ou la résolution de pannes et la relance d'impayés

#### **Des partenariats avec les acteurs de terrain**

##### **○ Placettes de compostage**

En partenariat avec le Conseil Départemental de la Côte-d'Or ou avec les communautés de communes et l'association Arborescence, Orvitis a déjà installé 20 placettes de compostage au pied de ses bâtiments en Haute Côte-d'Or, dans la Métropole dijonnaise, à GENLIS et à AUXONNE. Cet engagement s'inscrit dans la démarche RSE de l'office qui vise à réduire le volume des déchets, tout en accompagnant ses locataires dans l'amélioration du cadre de vie et la maîtrise des charges locatives.

##### **○ Animations sportives**

En partenariat avec le club de Handball de la JDA, le club de SEMUR-EN-AUXOIS et le centre social, Orvitis a organisé une animation sportive à destination des enfants des locataires. Au travers d'ateliers ludiques, les enfants ont pu découvrir et apprêhender toutes les valeurs du sport (cohésion, partage, respect, esprit d'équipe) et même profiter de la présence de deux joueuses

### **2 – INNOVATION**

#### **Favoriser le parcours résidentiel des locataires**

- **Avec la marque LOCIZY**, la solution logement pour les moins de 30 ans. Une offre pensée pour faciliter l'accès au 1<sup>er</sup> logement pour les étudiants, apprentis et jeunes actifs. En 2024, Orvitis propose l'offre LOCIZY sur la métropole dijonnaise (17 logements) et sur la commune de SEMUR-EN-AUXOIS (16 logements).
- **Avec la marque Sérénitis**, Orvitis propose une offre complète d'habitat et de services dédié aux personnes autonomes de plus de 65 ans. En 2024, Orvitis a mis en service trois nouvelles résidences Sérénitis à CHENOVE, DIJON et GEVREY-CHAMBERTIN pour atteindre 14 résidences sur le territoire de la Côte-d'Or (dont 7 inclusives).

- **Avec la marque Im-Ô**, Orvitis facilite l'accès au logement intermédiaire et à l'accession. En 2024, une réflexion a été engagée au sein du Groupe IDELIANS pour adapter l'offre et l'accompagnement à des locataires qui expriment des demandes sur du logement ciblé ou des primo-accédants.

### **Innover pour faciliter la relation client**

En février 2024, Orvitis lançait **Mon Agence En Ligne** (MAEL), un nouvel espace en ligne dédié aux locataires.

L'objectif : faciliter la relation, les échanges des locataires avec leur bailleur sans avoir à se déplacer ou appeler avec des services gratuits et disponibles 7 jours/7.

En fin d'année, Orvitis proposait la **version «appli» de MAEL**, téléchargée par près de 1 500 locataires, pour plus de faciliter de connexion et de consultation.

### **Aménager les territoires aux côtés des collectivités**

- **Projet de quartier à énergie positive** : dans le cadre du projet européen Response, la Métropole de Dijon a engagé un programme de rénovation urbaine du quartier de la Fontaine d'Ouche à DIJON avec comme objectif de réduire les consommations d'énergies et développer la production d'énergie renouvelable. Orvitis est impliqué dans ce programme à hauteur de 9,5 M€.
- **Adapter et moderniser l'offre de location** : la commune de CHENOYE a engagé un programme de rénovation urbaine du quartier du Mail. Orvitis y réalise la requalification complète d'une grande barre des années 70, rue Renan, pour la transformer en 3 résidences indépendantes entièrement rénovées. Ce programme représente un investissement de plus de 7 M€.

## **3 – SOLIDARITE**

### **Faciliter l'accès au logement**

- **Poursuivre la construction de logements à loyer modéré** : 168 logements livrés en 2024 sur les communes d'ARC-SUR-TILLE, BEAUNE, DIJON, FONTAINE-LES-DIJON et NUITS-SAINT-GEORGES. 82 logements en chantier pour une livraison en 2025.
- **Réduire les délais d'attribution des logements** : une commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) organisée toutes les 72 heures (37 séances plénières et 58 séances dématérialisées).
- **Permettre l'accession à la propriété** avec 23 ventes de logements du parc Orvitis dont 9 aux locataires ; 3 ventes dans le cadre de l'accession sociale sur les communes d'ARC-SUR-TILLE et CORGOLOIN ; 7 terrains à bâtir vendus sur les communes d'ARC-SUR-TILLE, CLENAY, FLEUREY-SUR-OUCHE et NEUILLY-CRIMOLOIS.
- **Développer l'habitat inclusif** avec la rénovation et l'extension de l'EHPAD de SELONGEY, soit 11 logements supplémentaires ; la livraison du nouveau foyer d'accueil médicalisé pour l'AGES-ADAPEI à FONTAINE-FRANÇAISE (3 unités de vie, 41 chambres) ; les travaux d'adaptation de locaux à TALANT pour l'ouverture d'une Maison d'Accueil Spécialisée gérée par l'AGES-ADAPEI.

### **Accompagner les plus fragiles**

- Relogement des publics prioritaires : 376 attributions dont 19 publics reconnus DALO.
- Bénéficiaire d'un accompagnement Fond Solidarité Logement : 23 pour l'accès au logement et 58 au titre du maintien dans le logement.
- Surendettement : 176 ménages ont été concernés par une mesure de surendettement ou procédure PRP au cours de l'année et 55 ménages ont bénéficié d'un effacement de dette, pour un montant total de 204 500 euros.

## **Préserver la planète et le pouvoir d'achat**

- **Réduire les consommations d'énergie** par la rénovation thermique de 219 logements, l'installation de système de chauffage plus performants dans 258 logements, l'installation d'éclairage LED et de détecteur dans 9 bâtiments.
- **Transiter vers des énergies renouvelables et abordables.** 16 logements ont fait l'objet d'une mutation énergétique par le remplacement de chaudières au fioul vers des pompes à chaleur ou des poêles à granuler. 349 logements ont été raccordés à un réseau de chaleur. Orvitis a réalisé l'installation de 600 panneaux photovoltaïques sur la toiture d'un bâtiment pour produire de l'électricité, afin d'alimenter les parties communes de 219 logements.

## **4 - TRANSPARENCE**

### **Sur l'engagement de services aux locataires**

Chaque année, Orvitis mesure la satisfaction des locataires, afin de s'assurer de la performance de son organisation et des actions engagées en matière de qualité de service :

- 100% des demandeurs dont le dossier a été présenté en CALEOL, ont été informés de la décision sous 3 jours.
- 90,4% des nouveaux entrants sont satisfaits de l'information apportée lors des démarches de recherche d'un logement.
- 86% des locataires ont eu une proposition d'une visite de courtoisie dans les 3 mois après l'entrée dans le logement.
- 85% des demandes d'intervention technique de 1<sup>er</sup> niveau ont été traitées dans les délais.

### **Sur les performances économiques et financières**

- **Lutter contre la vacance** : en 2024, la vacance financière globale s'est élevée à 3,1 M€ (contre 2,9 M€ en 2023), soit 5,3% du montant des loyers.
- **Administrer et recouvrir les loyers**
  - **Aide Personnalisée au Logement (APL)** : 5001 bénéficiaires, soit 43,7% des locataires. 11,8 M€ perçus, soit 25 % du montant des loyers conventionnés.
  - **Allocation logement (AL)** : 51 bénéficiaires.
  - **Taux de recouvrement** des échéances de toutes natures : 96,97%.
  - **Montant des échéances des loyers** d'habitation restant à recouvrer : 2,2 M€.
- **Acheter responsable** : 151 marchés attribués pour un volume d'affaires de 42 M€.
  - 72% des entreprises attributaires sont localisées dans la région Bourgogne-Franche-Comté.
  - 75% ont moins de 250 salariés.

### **Sur l'occupation du parc de logements familiaux**

- Augmentation du nombre de demandes de logement dans le fichier partagé en Côte-d'Or : +680 par rapport à 2023.
- La part des familles monoparentales représente 26% de l'occupation du parc d'Orvitis et la part des personnes seules 47,8%.
- 1/4 des titulaires d'un bail chez Orvitis ont plus de 65 ans.

### **Sur la gestion des ressources humaines**

- Orvitis emploie 199 collaborateurs dont 91 sur son siège social et 108 dans les agences de proximité.
- L'office a recruté 15 personnes en 2024 et a consacré un budget de 127 400 € pour la formation des collaborateurs (161 personnes formées en 2024).
- Un accord sur le plan de mobilité et sur le forfait jours ont été signés en 2024.

## 4 – EQUITE

### Une offre équilibrée entre la ville et la campagne

- 6 379 logements en zone urbaine/péri-urbaine
- 6 088 logements en zone rurale

**26% des logements sont adaptés** pour les personnes en perte d'autonomie, à mobilité réduite ou en situation de handicap (ascenseur, rampe, salle de bains).

### Des instances pour répondre aux besoins des territoires et des locataires

- **Commission des solidarités** : elle a pour objectif d'améliorer les synergies entre les dispositifs de traitement de l'impayé et l'expertise sociale, afin de trouver des solutions pérennes aux difficultés des locataires et de mieux les orienter. Un fond de solidarité de 30 000 € a été attribué à la commission pour accompagner les situations les plus fragiles face à l'augmentation des charges, par un dispositif complémentaire aux aides existantes.  
En 2024 : 5 commissions organisées et 94 dossiers étudiés ; 93 aides accordées pour un montant de 25 000 €.
- **Commission Habitat et Services** : elle a pour mission d'accompagner les locataires dans leur demande d'adaptation ou d'embellissement de leur logement par l'intermédiaire du financement de travaux ou de participation à l'achat de fournitures.  
En 2024, 100 demandes d'adaptation ont été examinées pour un montant accordé de 572 150 € et 28 demandes d'embellissement pour 15 560 €.
- **Conseil de Concertation Locative** (CCL) : lieu d'échange, de concertation et de partage d'informations entre le bailleur et les associations représentant les locataires.  
En 2024, les 3 CCL ont notamment traité :
  - la régularisation annuelle des charges 2023 et les provisions de charges 2024,
  - le suivi du contrat multiservices,
  - les nouveaux marchés ménage et ordures ménagères,
  - la présentation de Mon Agence en Ligne (MAEL),
  - les projets de travaux d'éco-rénovation, de résidentialisation et de démolition,
  - la participation des associations à la mise à jour du Plan Stratégique de Patrimoine,
  - les résultats des enquêtes de satisfaction,
  - les points de situation sur les procédures de relogement en cours,
  - le Supplément de Loyer de Solidarité,
  - la révision des loyers au 1<sup>er</sup> janvier 2025.

### Orvitis agit pour l'égalité professionnelle femmes/hommes.

- **Index égalité professionnelle** : 98\*/100  
Cet index témoigne de l'engagement d'Orvitis en matière de mixité et d'égalité professionnelle, facteur d'enrichissement collectif et gage de cohésion sociale.
- Le calcul est réalisé à partir de plusieurs indicateurs selon la taille de l'entreprise :
  - Ecart de taux d'augmentations individuelles : 35/35
  - Ecart de rémunération entre les femmes et les hommes : 38/40
  - Nombre de salariés du sexe sous représenté parmi les 10 plus hautes rémunérations : 10/10
  - Nombre de salariés augmentés à leur retour de congés maternité : indicateur non calculable – absence de situation correspondant

**Le Conseil d'administration,**

- Vu l'Ordonnance 2007-137 du 1<sup>er</sup> février 2007 relative aux Offices Publics de l'Habitat
- Vu les articles 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 R 423-24 du Code de la Construction et de l'Habitation

**après en avoir délibéré, décide à l'unanimité, d'approuver le rapport d'activité pour l'année 2024.**

## 2.4 Projet d'entreprise d'Orvitis

Le projet d'entreprise « Ambitions 2024 » est arrivé à son terme en 2024. Il a permis à Orvitis d'engager sa mutation et s'apparente comme le socle de l'élaboration de sa politique RSE.

Le bilan carbone réalisé en 2022 et en 2023, est devenu un outil de réflexion stratégique de l'axe environnemental intégré à une politique de transformation de l'Office.

La RSE s'inscrit à la croisée de deux exigences majeures : mettre en œuvre la performance de l'entreprise Orvitis et répondre aux objectifs d'intérêt général des politiques locales et nationales du logement pour tous.

Cela nécessite d'identifier les enjeux d'une économie responsable avec la volonté d'aligner performance économique et pérennité du modèle, en mettant au cœur les parties prenantes de l'office : les collaborateurs, les locataires et les partenaires.

Le projet d'entreprise d'Orvitis a pour objectif de construire une culture d'entreprise responsable soucieuse des attentes sociétales et de l'intérêt général.

Il engage l'ensemble de ses parties prenantes au travers de valeurs communes.

Les enjeux stratégiques actuels et futurs ont été identifiés à partir de :

- l'analyse du diagnostic de maturité RSE et de priorisation,
- le recensement de chacune des actions réalisées ces dernières années au sein d'Orvitis.

Cinq enjeux de la stratégie RSE d'Orvitis structurent et guideront notre feuille de route :

- ⇒ agir en faveur de nos clients,
- ⇒ offrir un environnement de travail sain et stimulant pour les collaborateurs,
- ⇒ être engagé en faveur du patrimoine,
- ⇒ agir en faveur de l'environnement et de la biodiversité,
- ⇒ garantir la pérennité de l'entreprise.

### Enjeu n°1 : Agir en faveur de nos clients

- Être un acteur de proximité
- **Offrir une qualité de service : démarche d'amélioration continue**
- Accompagner les personnes vulnérables et les plus fragiles
- Favoriser le parcours résidentiel
- Innover pour un accès durable au logement pour tous
- Transparence et équité lors des attributions de logements
- **Préserver le pouvoir d'achats de nos locataires**
- L'accès à un habitat de qualité pour tous

### Enjeu n°2 : Offrir un environnement de travail sain et stimulant pour nos collaborateurs

- Une qualité de vie au travail
- **La formation comme levier dans la montée en compétences de nos collaborateurs**
- **Une politique salariale comme enjeu d'attractivité**
- Promouvoir la diversité, le handicap, la mixité et l'égalité des chances
- Développer une culture sécurité et prévention des risques professionnels

### Enjeu n°3 : Être engagé en faveur de notre territoire

- **Être un partenaire de l'aménagement du territoire aux côtés des collectivités**
- **L'innovation sociale au bénéfice du territoire**
- Une politique d'achats responsable, éthique et locale
- Être un acteur engagé au bénéfice des associations caritatives locales
- Soutenir l'inclusion au cœur du territoire

### Enjeu n°4 : Agir en faveur de l'environnement et de la biodiversité

- Rendre acteur nos collaborateurs et nos locataires dans le développement de notre culture environnementale
- Mobiliser les acteurs clés en partageant des valeurs communes : prestataires et partenaires
- **La rénovation et l'ingénierie de construction comme levier de sobriété**
- **Vers un bouquet énergétique décarboné**
- Préserver nos ressources et agir en faveur de la biodiversité
- Plan de mobilité responsable
- Développement d'un plan de sobriété numérique
- Expérimenter des actions innovantes

### Enjeu n°5 : Garantir la pérennité de l'entreprise

- Une gouvernance transparente et responsable
- **Être agile pour améliorer notre performance économique**
- Développement d'un modèle organisationnel : efficience et adaptabilité
- **Aligner développement durable et économie**

Le projet d'entreprise 2025-2027 traduit le déploiement de la politique RSE d'Orvitis. Celui-ci est co-construit avec les parties prenantes d'Orvitis, internes et externes, et participe à la transformation organisationnelle de l'office afin de favoriser son inclusion dans le territoire, d'une part, et de se démarquer par des actions innovantes, d'autre part.

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

- Vu l'Ordonnance 2007-137 du 1<sup>er</sup> février 2007 relative aux Offices Publics de l'Habitat
- Vu les articles 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 R 423-24 du Code de la Construction et de l'Habitation

**après en avoir délibéré, décide à l'unanimité**, de prendre acte du projet d'entreprise 2025-2027 d'Orvitis.

### **3. STRATEGIE PATRIMONIALE**

#### **3.1 Actualisation du Plan Stratégique de Patrimoine et mise en place du Plan Simplifié de Stratégie Energétique et Décarbonation 2025 – 2034**

Le PSP (Plan Stratégique de Patrimoine) est un véritable outil d'arbitrage et d'aide à la décision sur le devenir du patrimoine d'Orvitis. Ce document est la feuille de route pour les investissements d'Orvitis pour les 10 prochaines années.

Celui-ci intègre les contraintes financières imposées par la réglementation en matière de performance énergétique, d'accessibilité, ainsi que les besoins de travaux afin de garantir la pérennité du patrimoine. Cet outil vise à :

- promouvoir une vision stratégique patrimoniale prenant en compte des facteurs externes ;
- anticiper les évolutions sociétales et les besoins des territoires ;
- programmer des actions patrimoniales et de services (Orvitis / collectivités territoriales / Etat / locataires) ;
- mettre en œuvre une vision partagée des enjeux à travers une démarche participative.

#### **Définition des enjeux et objectifs**

Les enjeux du PSP sont :

- prendre la mesure du risque patrimonial ;
- arbitrer en optimisant l'allocation des ressources pour les 10 prochaines années ;
- anticiper les besoins d'adaptation face aux évolutions climatiques et sociales.

Les objectifs du PSP sont :

- définir une feuille de route claire et partagée pour les équipes ;
- réaliser un travail de positionnement des groupes immobiliers permettant de recalibrer et d'expliciter la politique des loyers ;
- disposer d'une base d'échanges ou de négociation avec les partenaires (collectivités locales, associations de représentants des locataires, ...) ;
- accélérer la transition énergétique du parc, tout en préservant la viabilité économique du patrimoine.

#### **Contexte réglementaire et environnemental**

La mise à jour des Diagnostics de Performance Energétique (DPE) dans le parc social est une obligation réglementaire en France, notamment renforcée par la Loi Climat et Résilience de 2021 et la réglementation issue de la Loi Energie et Climat de 2019.

Ainsi, de nouveaux critères de performance sont imposés :

- dès 2025, la location des logements classés G sera interdite.
- Dès 2028, la location des logements classés F sera interdite.
- Dès 2034, la location des logements classés E sera interdite.

#### **Analyse et critères d'évaluation**

En tant qu'outil dynamique et de prospection, le PSP est en évolution régulière et contribue à déterminer les engagements budgétaires.

Avec l'assistance des cabinets APPARO et EGIS (sur le volet décarbonation), la mise à jour du diagnostic a permis de réaliser une analyse détaillée des axes suivants :

- ➲ **Axe attractivité** (8 critères) : dynamisme du quartier, services de proximité, accessibilité, etc.
- ➲ **Axe technique** (12 critères) : état du bâti, équipements techniques, etc.
- ➲ **Axe financier** (1 critère) : rentabilité et coût d'exploitation.
- ➲ **Axe marché** (1 critère) : positionnement concurrentiel.
- ➲ **Axe social** (7 critères) : profil des locataires, stabilité sociale, etc.
- ➲ **Axe énergétique** (3 critères) : consommation, potentiel de rénovation, émissions de carbone.

## Gestion des risques et adaptation continue

- ➡ **Risque financier** : suivi rigoureux des coûts pour limiter les dépassements budgétaires.
- ➡ **Risque social** : préservation de la mixité sociale et accompagnement des locataires en situation de précarité.

Le PSP devient ainsi un outil de pilotage pour Orvitis, qui concilie performance économique, amélioration du cadre de vie et responsabilité environnementale.

## Définition des enjeux et objectifs du PSSED

Lors du Congrès HLM de septembre 2023, le Gouvernement a signé avec le Mouvement HLM des engagements pour la transition écologique et la production de logements sociaux, impliquant un soutien financier de l'Etat. Ce soutien est conditionné par l'élaboration en 2025 d'un Plan Simplifié de Stratégie Energétique et Décarbonisation (PSSED).

Le PSSED doit notamment permettre de suivre :

- la trajectoire de résorption des passoires énergétiques.
- la trajectoire de décarbonation des vecteurs énergétiques.
- l'adaptation du parc pour améliorer le confort d'été.

## Scénarios d'évolution et orientations stratégiques

Cette analyse permet d'aboutir aux orientations et aux scénarios d'évolution présentés dans le rapport annexé.

## Projections financières accompagnant le Plan Stratégique de Patrimoine et le Plan Simplifié de Stratégie Énergétique et Décarbonation (PSSED)

Ces plans doivent garantir l'attractivité du patrimoine, en fonction des besoins territoriaux, répondre aux objectifs de décarbonation. Ceux-ci doivent être financièrement réalistes et responsables.

L'objet des prévisionnels financiers est donc de confronter les enveloppes nécessaires à l'accomplissement des plans aux capacités économiques de l'office.

## Contexte et enjeux

Depuis 2014, les besoins d'investissements sont importants. Cependant, les conditions de financement sont à ce jour très différentes.

Les montants nécessaires pour la réhabilitation, conjugués à la baisse significative des subventions pour la construction neuve, font considérablement augmenter le besoin de fonds propres :

	2014			2024		
	Investissement s (en M€)	%age de FP nécessaires	FP utilisés	Investissement s (en M€)	%age de FP nécessaires	FP utilisés
Remplacements de composants	1	100	1	5	100	5
Réhabilitations	6	70	4	17	60	10
Constructions neuves	27	10	3	17	30	5
<b>TOTAL</b>	<b>34</b>		<b>8</b>	<b>39</b>		<b>20</b>

Parallèlement, la production de fonds propres par l'exploitation reste relativement constante :

Autofinancement net HLM	2014	2024
En M€	10	11
En %age des loyers	18	18

## **L'objectif recherché dans le prévisionnel financier est de pérenniser la capacité à investir.**

Très peu d'opérations lancées aujourd'hui permettent un retour sur investissement. Le résultat et la capacité d'autofinancement proviennent essentiellement du parc ancien.

Le rythme des investissements doit donc être contrôlé de manière à permettre un désendettement.

### **Réalisation des projections financières**

Le logiciel VISIAL, mis à disposition par les fédérations des organismes de logements sociaux, reconnu par l'ANCOLS<sup>1</sup>, la CGLLS<sup>2</sup>, et la Banque des Territoires est utilisé.

Cet outil repose sur des hypothèses portant sur l'environnement économique et réglementaire de l'activité (inflation, indice de référence des loyers, indice du coût de la construction, taux du livret A, conditions de financement des opérations...) et sur les choix de gestion et d'investissement retenus par l'office sur la période de projection.

### **Hypothèses et intrants**

L'année de référence est le dernier clôt, 2023 en l'occurrence.

Les hypothèses macro-économiques sont proposées par la Banque des Territoires et adoptées par la CGLLS en octobre 2024 :

Indices et taux	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032	2 033	2034 à 207
Taux d'inflation		2,40	2,20	2,10	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Taux de variation de l'ICC		2,80	2,70	2,50	2,40	2,30	2,30	2,30	2,30	2,30	2,30	2,30
Taux de variation de l'IRL		3,50	3,26	2,30	2,20	2,10	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Taux du livret A	3,00	3,00	2,80	2,40	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Taux de rémunération de la trésorerie		3,00	2,80	2,40	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00

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

La programmation issue du PSP et du PSSED est traduite en besoin financier par an :

	2025	2026	2027	2028 à 2029	2030 à 2031	2032 à 2034	TOTAL
<b>Coût Réhabilitation</b>	6 940 000 €	15 595 000 €	15 825 000 €	15 970 000 €	7 380 000 €	2 850 000 €	<b>64 560 000 €</b>
<b>Coût Démolition</b>	160 000 €	1 280 000 €	1 060 000 €	0 €	0 €	100 000 €	<b>2 600 000 €</b>
<b>Coût RC identifié</b>	7 271 100 €	5 957 000 €	3 735 000 €	8 197 000 €	6 560 000 €	7 398 000 €	<b>39 118 100 €</b>
<b>Coût Accessibilité au logement</b>	200 000 €	200 000 €	200 000 €	400 000 €	400 000 €	600 000 €	<b>2 000 000 €</b>
<b>Coût Accessibilité rampe (non identifié)</b>	0 €	239 000 €	300 000 €	600 000 €	600 000 €	900 000 €	<b>2 639 000 €</b>
<b>Coût Ilots de chaleur</b>	0 €	200 000 €	200 000 €	400 000 €	400 000 €	600 000 €	<b>1 800 000 €</b>
<b>Coût RC provision tout territoire</b>	300 000 €	300 000 €	300 000 €	600 000 €	600 000 €	900 000 €	<b>3 000 000 €</b>
<b>Coût Total</b>	<b>14 871 100 €</b>	<b>23 771 000 €</b>	<b>21 620 000 €</b>	<b>26 167 000 €</b>	<b>15 940 000 €</b>	<b>13 348 000 €</b>	<b>115 717 100 €</b>
<b>Coût Total par an</b>	<b>14 871 100 €</b>	<b>23 771 000 €</b>	<b>21 620 000 €</b>	<b>13 083 500 €</b>	<b>7 970 000 €</b>	<b>4 449 333 €</b>	<b>11 571 710 €</b>

A ces enveloppes de réhabilitation, s'ajoutent les sommes consacrées au développement et aux démolitions :

Investissements 2025 - 2034	En K€ courants	En K€ constants
Réhabilitations et RC	109 230	133 298
Démolition	4 430	5 057
Développement	164 674	219 988
<b>Total</b>	<b>278 334</b>	<b>358 343</b>

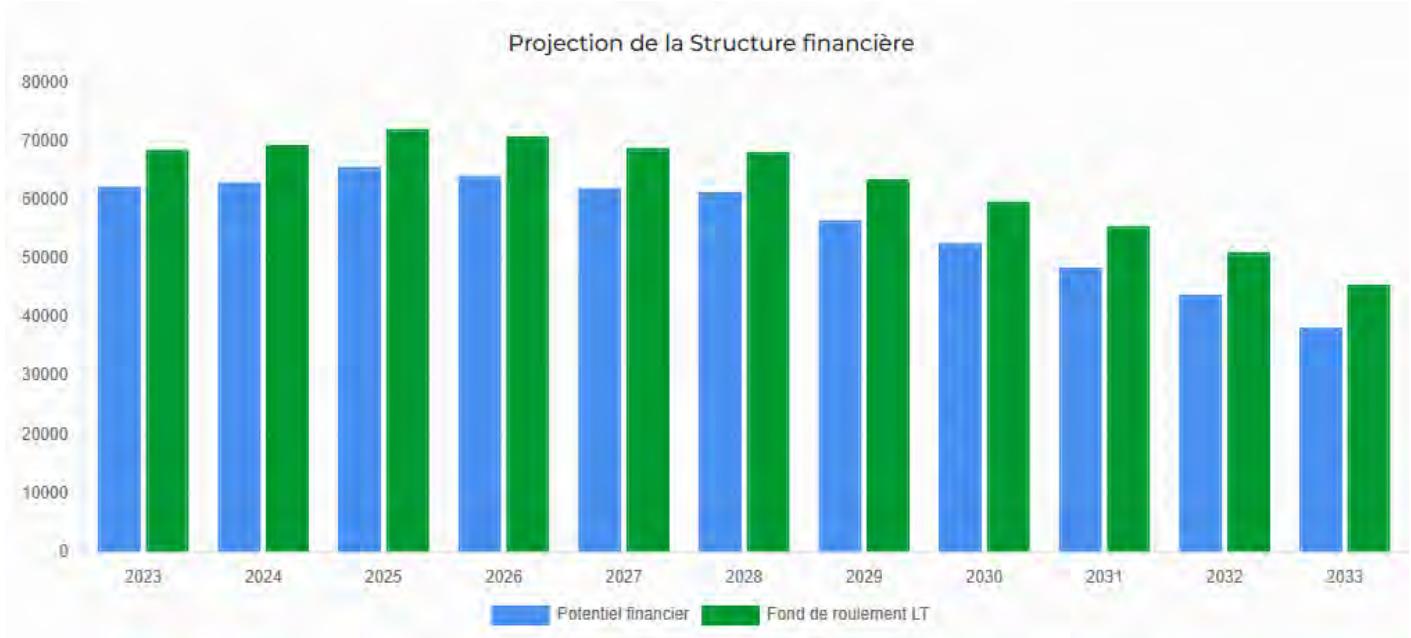
<sup>1</sup> Agence Nationale de Contrôle des Organismes Sociaux

<sup>2</sup> Caisse de Garantie du Logement Social

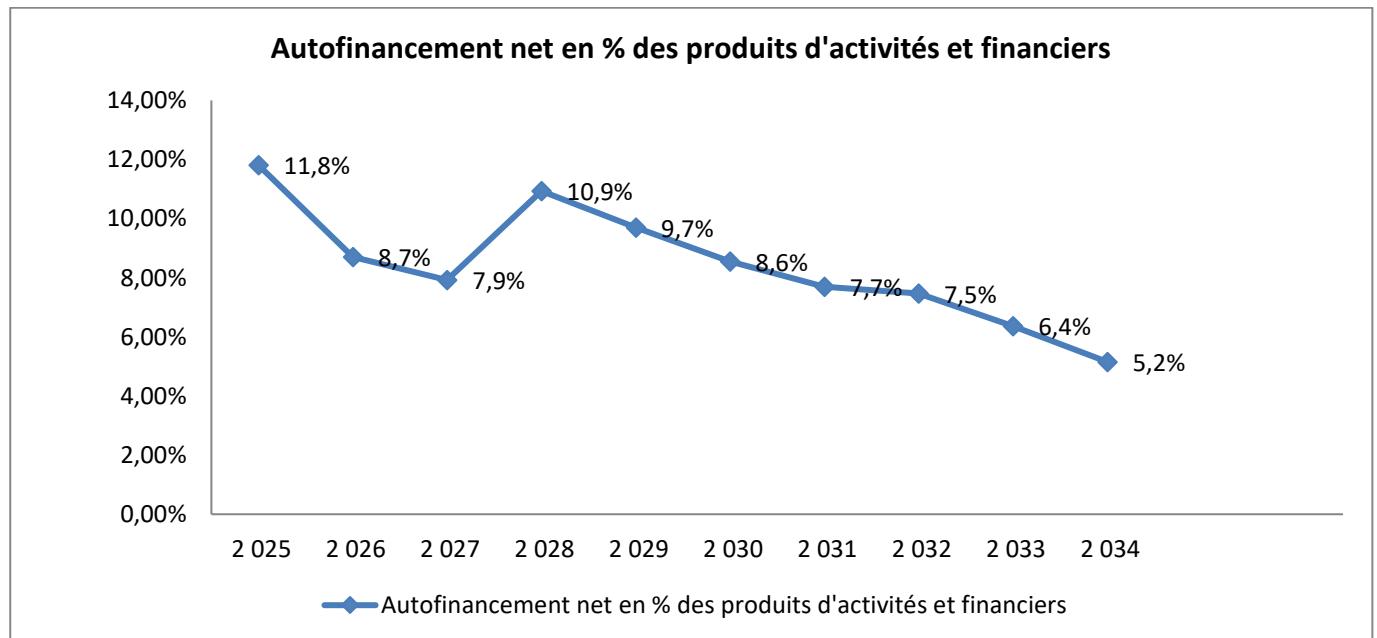
## Conséquences financières prévisionnelles de l'application du PSP et du PSSED

Les résultats obtenus sont les suivants :

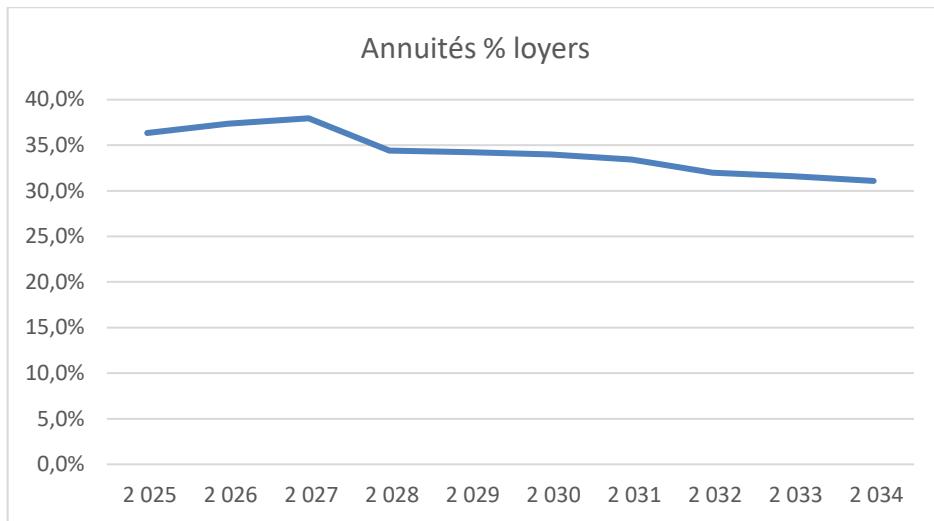
**Le fonds de roulement** est mis à contribution pour réduire l'endettement. En 2034, son niveau prévisionnel atteindra 38 M€. Il diminuera de la moitié environ par rapport à son niveau actuel, mais restera bien supérieur au seuil d'alerte qui s'élève à 10 M€.



**Concernant la capacité d'autofinancement** : la restriction sur les investissements en opérations neuves combinées à l'évolution, à la hausse, de l'ensemble des charges diminuera également de plus de la moitié, passant de 12 à 5 %. Pour mémoire, le seuil d'alerte est fixé à 3.



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



**Le Conseil d'administration,**

- Vu la Loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement
- Vu la Loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement
- Vu la Loi 2009-323 du 25 mars 2009 portant sur la Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion
- Vu la Loi 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové
- Vu la Loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite Loi ELAN
- Vu la Loi 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat
- Vu la Loi 2021-1104 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi climat et résilience
- Vu l'article L 411-9 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu les articles L 421-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation

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

- d'adopter le Plan Stratégique de Patrimoine 2025-2034 ;
- d'approuver l'enveloppe prévisionnelle globale d'un montant de 362 millions d'€, pour la période 2025-2034 ;
- d'adopter le Plan Simplifié de Stratégie Energétique et Décarbonisation (PSSED) 2025-2034 ;
- de produire 1 000 à 1 200 logements familiaux sur cette période (soit environ 100 à 120 logements en moyenne par an) ;
- de poursuivre l'activité de production de logements destinés à la vente en accession sociale à la propriété ;
- de poursuivre l'aménagement de lotissements et ZAC (entre 5 et 10 opérations sur cette période) ;

- de donner un accord de principe sur les orientations spécifiques dans le parc existant, sur la période 2025-2034, suivantes :
  - **173 logements** étudiés à la démolition (dont 18 logements dans le cadre d'une restructuration),
  - **1 307 logements** proposés à la réhabilitation,
  - **200 logements** vendus sur la période (vente Hlm),
  - **6 034 logements** (dont **766 logements** qui seront sortis des étiquettes E et F) étudiés au maintien de leur attractivité par le remplacement de composants,
  - **141 logements** rendus accessibles par la création d'ascenseurs,
  - **62 bâtiments** étudiés sur le traitement des îlots de chaleur et de désimperméabilisation,
  - **992 logements** étudiés en mutation vers des énergies propres (pompe à chaleur, création de chaufferies biomasse, raccordement à des réseaux de chaleur).

## 4. FINANCES ET COMPTABILITE

### 4.1 Approbation du compte financier 2024

La Banque des Territoires a publié le 12 septembre 2024 son étude annuelle sur la situation économique et financière du logement social. La projection de long terme de l'étude montre que les organismes de logement social vont devoir arbitrer entre constructions neuves et réhabilitations de logements, afin de conserver une situation financière soutenable.

Les investissements réalisés par Orvitis en 2024 illustrent la mise en œuvre des conclusions de cette étude. Pour la première fois depuis plus de 15 ans, le montant consacré au développement est inférieur au montant consacré aux réhabilitations, 17,2 M€ contre 21,9 M€.

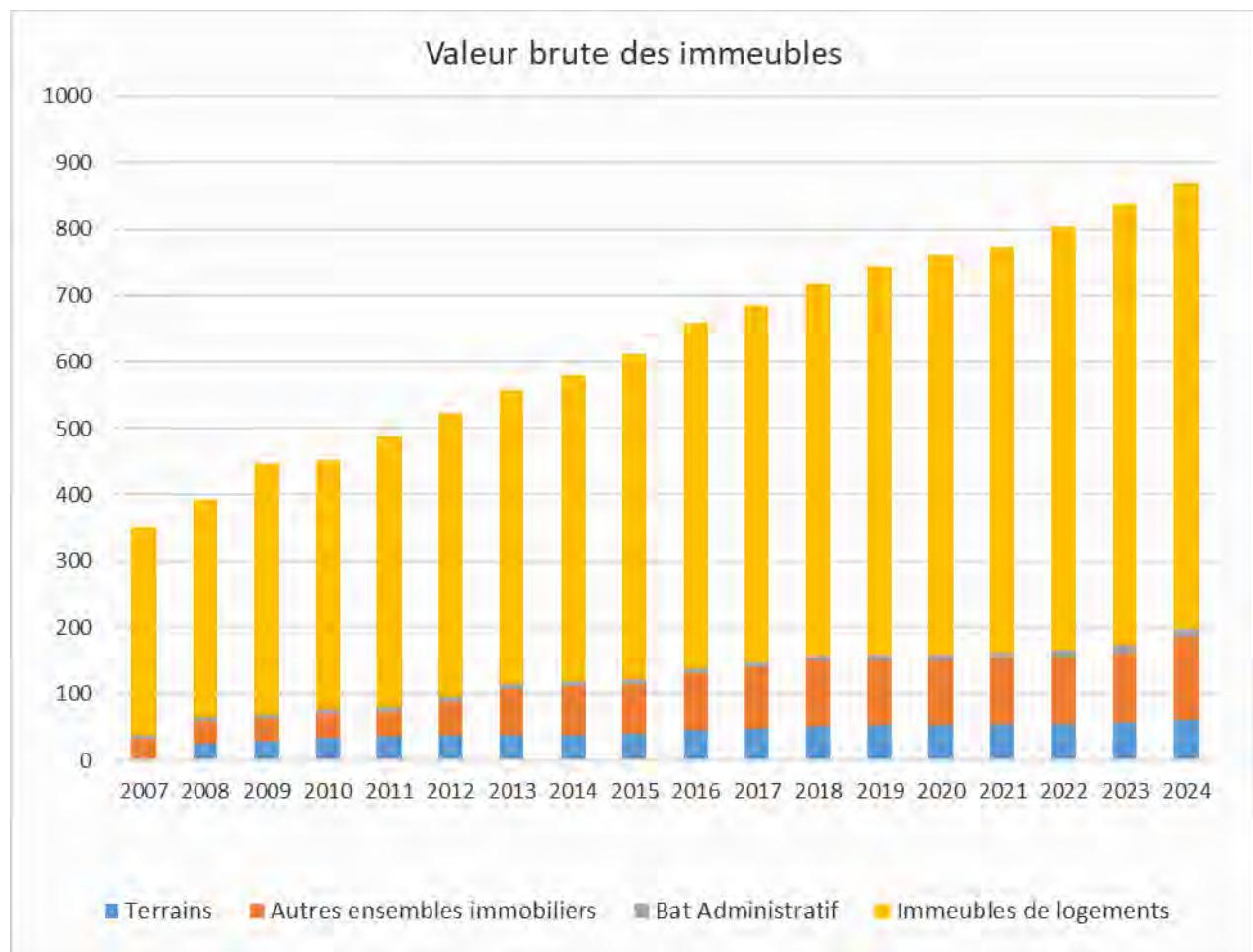
L'activité d'accession a été particulièrement faible. Les produits d'exploitation sont portés par les loyers. Pour la gestion locative, la vacance est en légère hausse, la provision pour créances douteuses est plus dotée que les exercices précédents, sans incidence réelle à ce stade sur le niveau des impayés.

L'inflexion de l'inflation et la baisse des taux ne permettent pas de retrouver le niveau de résultat des dernières années. Cependant, le niveau conservé par la capacité d'autofinancement et le taux d'endettement augure de la capacité d'Orvitis à réaliser le plan stratégique de patrimoine (PSP).

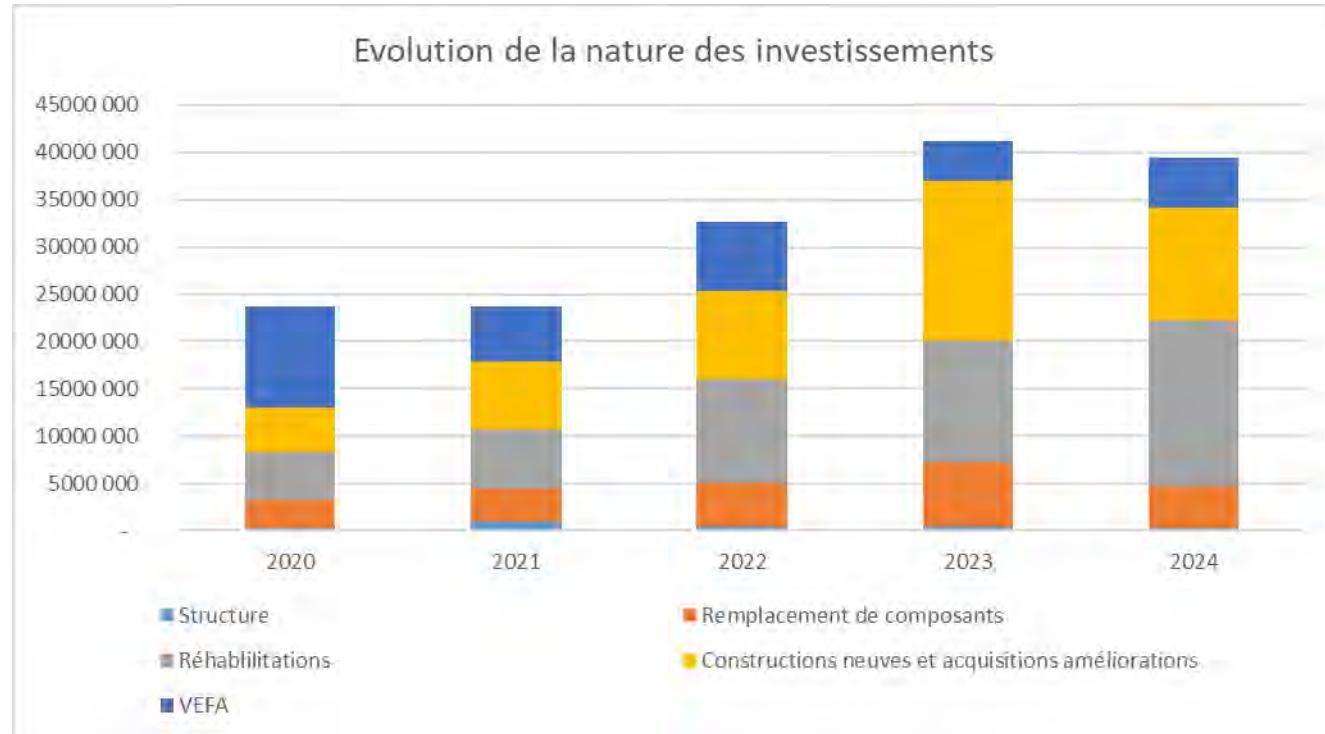
#### 1. Un programme d'investissement réorienté sur les réhabilitations

L'actif brut immobilisé est de 870 M€ au 31 décembre 2024.

Les investissements ont atteint 39,2 M€ pendant l'exercice.



Le montant investi dans les réhabilitations répond à la double exigence de terminer le programme ANRU et de poursuivre l'éradication des étiquettes E, F et G. Pour finaliser ce programme et préserver la pérennité financière de l'office, l'investissement dans les opérations neuves a été ralenti. Ainsi, en 2024, pour la première fois, le montant investi en réhabilitation dépasse l'enveloppe consacrée au développement : 21,9 M€ contre 17,2 M€.

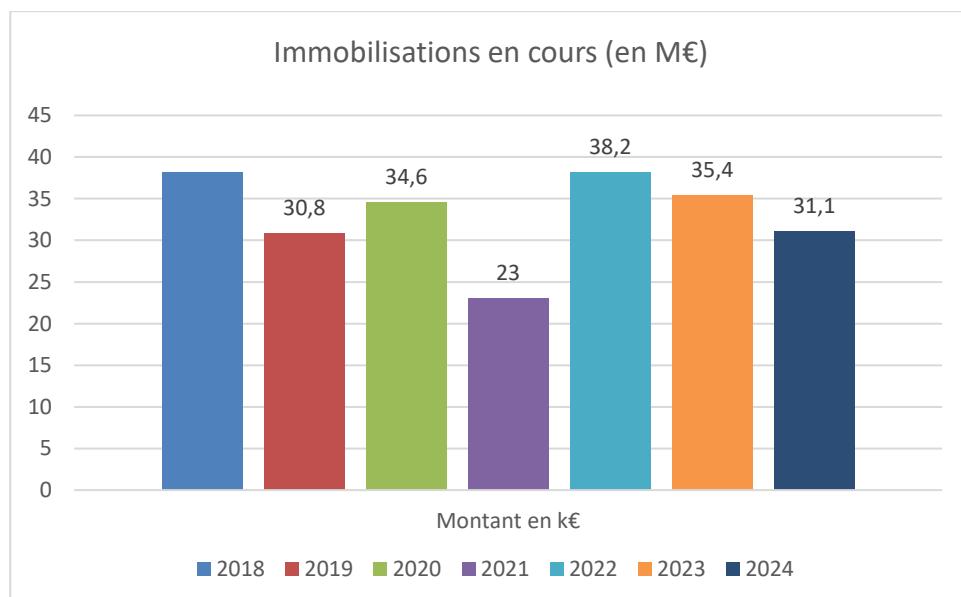


## Production

17,2 millions d'€ ont été consacrés au développement :

- 11,9 M€ en maîtrise d'ouvrage directe,
- 5,3 M€ en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement).

Des biens immobiliers ont été mis en service en 2024, pour une valeur de 39,4 M€, dont 161 logements.



## Rénovation des bâtiments

21,9 M€ ont été investis dans ce poste, dont 17,4 M€ dans les opérations de **réhabilitation**, et 4,5 M€ dans les **remplacements de composants**.

**4,6 M€** de ces dépenses concernant l'exécution du programme **ANRU**.

Ces niveaux, en augmentation depuis 2018, sont cohérents avec le PSP et les prévisions budgétaires.

## 2. Des produits en augmentation de 0,07 %.

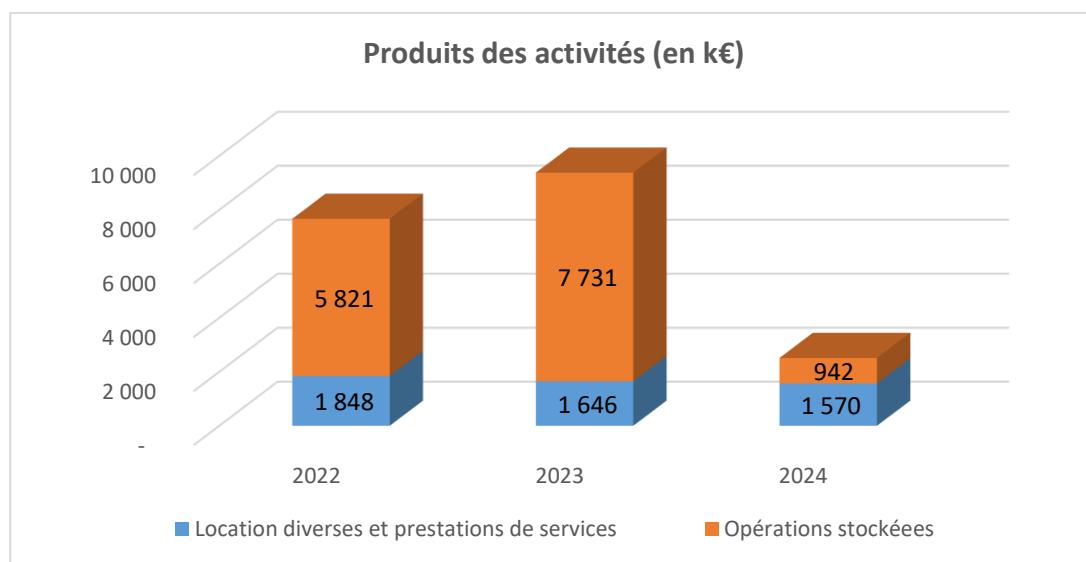
### PRODUITS (en K€)

99.7 millions d'€

Poste	2023	2024	Variation 2024/2023	Variation en %
Produits des activités	9 377	2 512	-6 865	-73,2%
Loyers	56 360	59 619	3 259	5,8%
Production stockée	-2 214	991	3 205	144,7%
Production immobilisée	1 947	919	-1 028	-52,8%
Subventions d'exploitation	972	744	-228	-23,5%
Autres produits de gestion courante	1 508	728	-780	-51,7%
Produits financiers	2 254	2 475	221	9,8%
Produits exceptionnels	5 099	7 214	2 115	41,5%
Produits des cessions d'éléments d'actif	2 593	2 201	-392	-15,1%
Reprises sur amortissements, aux dépréciations et provisions	3 334	1 500	-1 834	-55,0%
Provisions pour gros entretien	563	626	63	11,2%
Transferts de charges	335	199	-136	-40,6%
Récupération des charges locatives	17 537	20 010	2 473	14,1%
<b>Total général</b>	<b>99 665</b>	<b>99 736</b>	<b>71</b>	<b>0,07%</b>

### Produits des activités

Les produits des activités ont baissé de 6,8 M€. Ce poste comprend 2 activités bien distinctes : les locations diverses et les prestations de services.



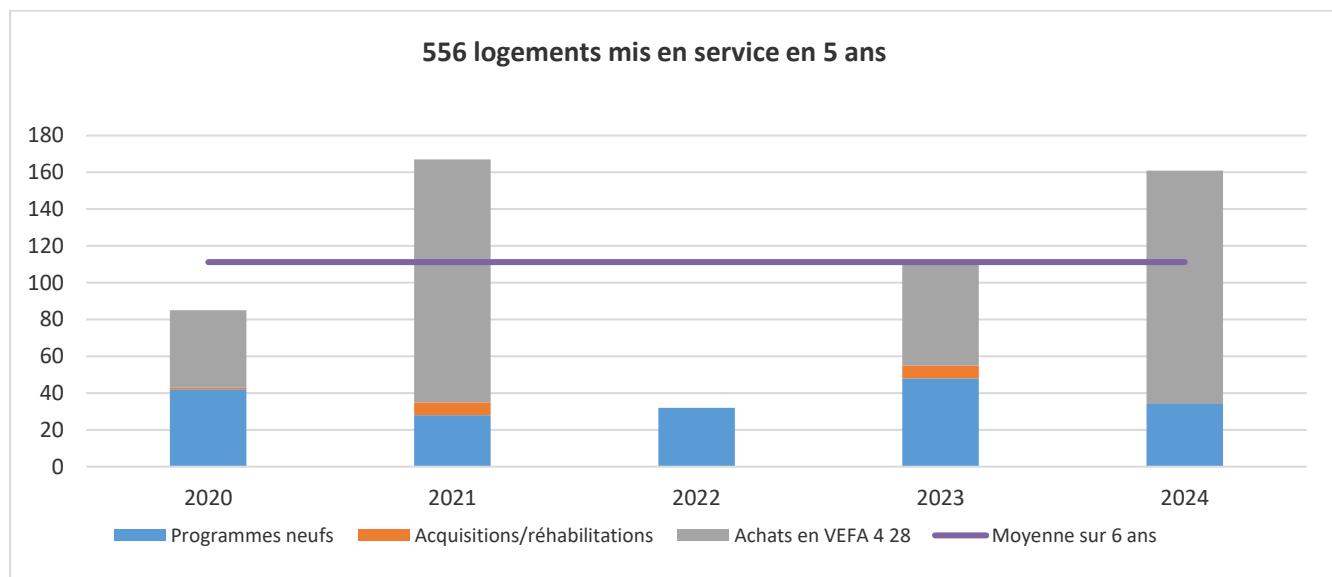
Les produits des **locations diverses** diminuent de 4,6%, et atteignent 1,6 M€ en 2024.

Le chiffre d'affaires lié aux **opérations relatives aux stocks immobiliers** chute fortement. Cette activité peut connaître d'importante variation d'une année sur l'autre ; elle sera abordée de façon globale avant de traiter le résultat comptable.

La baisse des **prestations de services** concerne essentiellement l'assistance à maîtrise d'ouvrage, activité liée à l'avancement des opérations immobilières stockées.

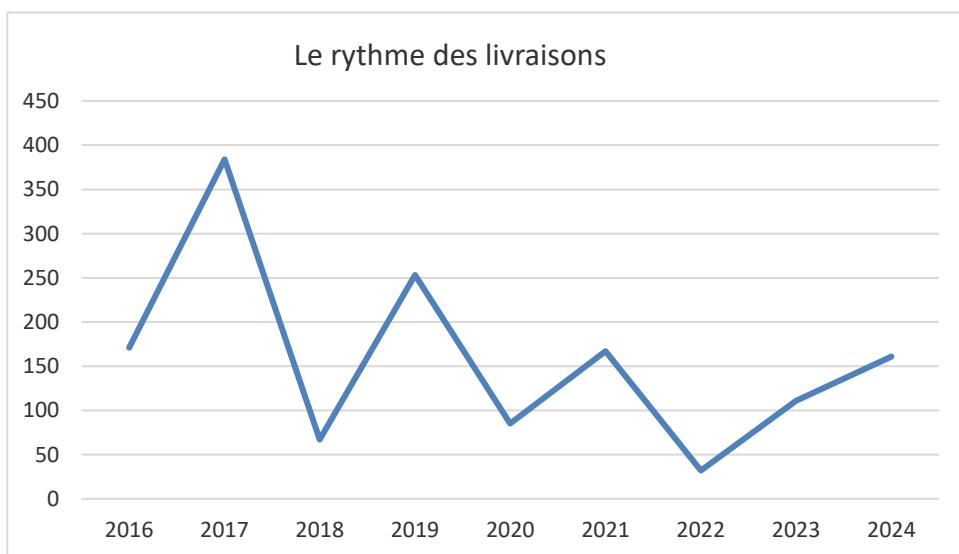
## Loyers

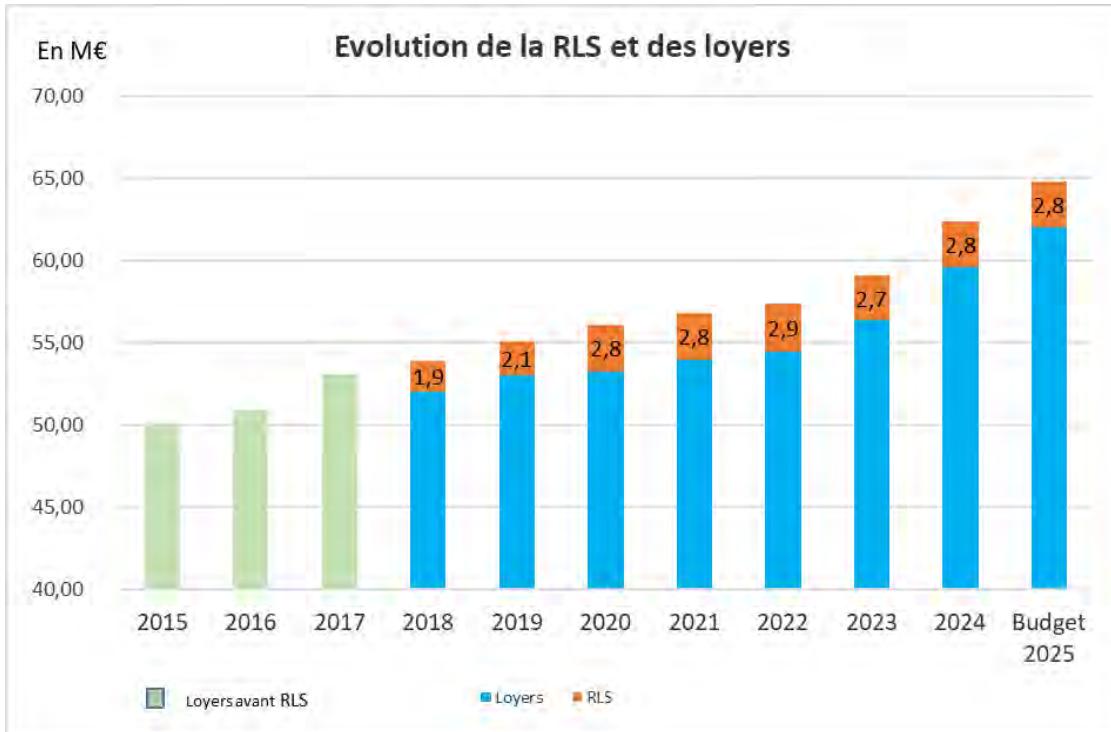
Le poste des loyers passe de 56 360 k€ à 59 619 k€. Cette forte croissance de 5,78 % est due à l'augmentation générale des loyers de 3,50 % au 1er janvier 2024, et aux immeubles mis en service ces dernières années.



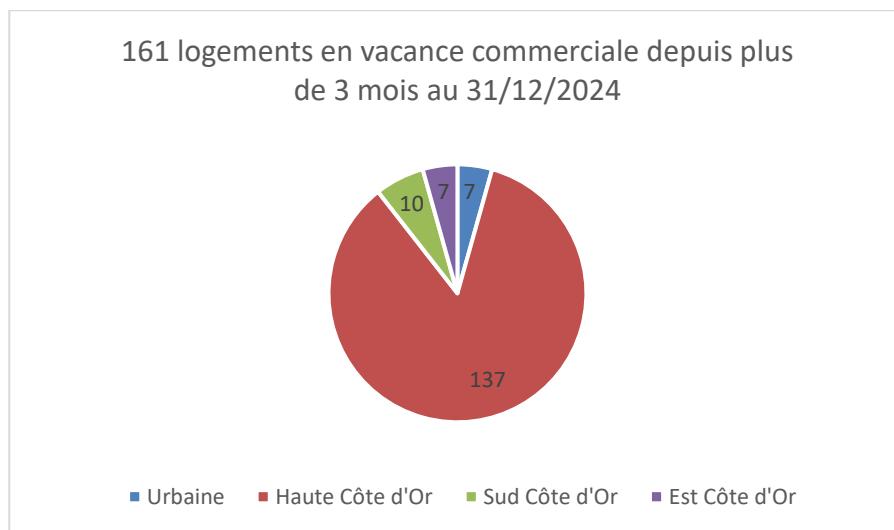
161 logements destinés à la location ont été livrés en 2024, dont 17 pour la gendarmerie située à NUITS-SAINT-GEORGES.

Pour la période des 5 dernières années, la moyenne des logements livrés est de 111 par an.





La vacance financière augmente de 5,22 % en 2023 à 5,49 % en 2024.<sup>3</sup>



### Subventions d'exploitation

Ce poste passe de 972 k€ en 2023 à 744 k€ en 2024 :

- 523 k€ dans le cadre du NPNRU pour la démolition de l'ILM à CHENOYE ;
- 120 k€ par le Conseil Départemental de la Côte-d'Or pour l'Aide à la Vie Partagée ;
- 73 k€ du FSI: 52 pour le projet de dématérialisation de l'archivage, le solde pour le projet de vie sociale Sérénitis ;
- 25 k€ de La Poste pour l'attribution de 5 logements ;
- 9 k€ du GIE IMPA pour le travail sur l'isolement social.

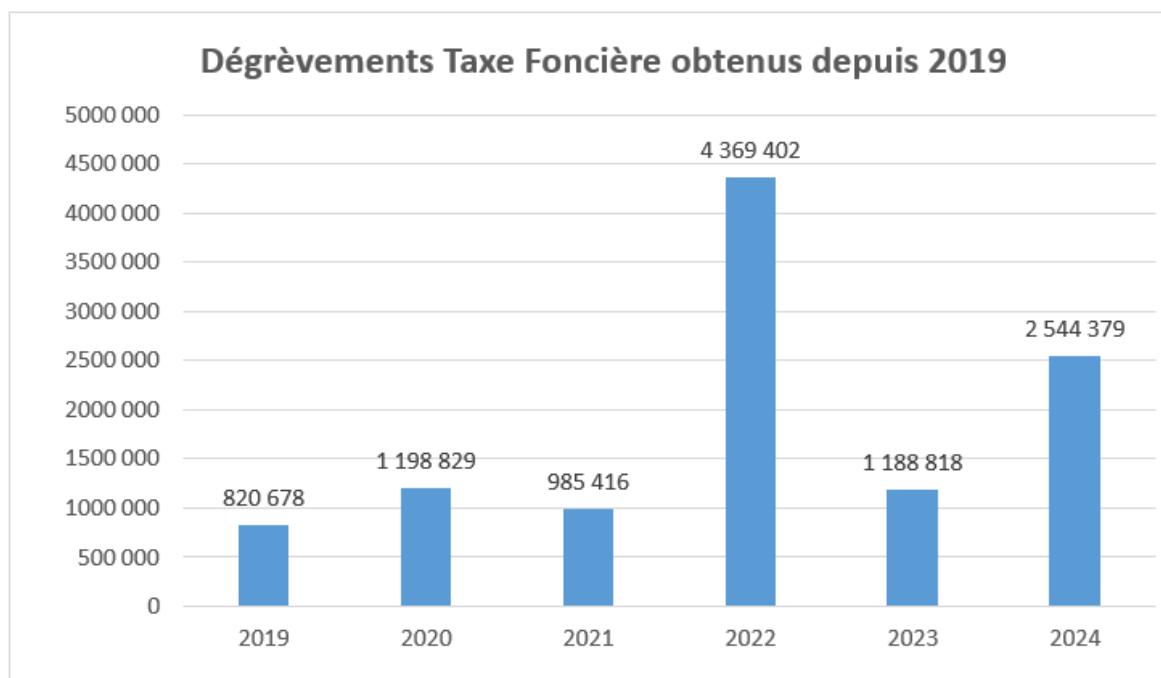
<sup>3</sup> La vacance financière est la différence entre les loyers théoriques et les loyers perçus. La vacance commerciale est l'addition de la vacance EDL et de la vacance de gestion.

**Produits exceptionnels : ceux-ci passent de 5 095 k€ en 2023 à 7 214 k€ en 2024.**

Données en K€

Comptes	Libellé	31/12/2023	31/12/2024	Variation 2024/2023
771700000000	Dégrèvements d'impôts autres qu'impôts sur les bénéfices	1 184	2 544	1 360
778800000000	Produits exceptionnels divers	46	304	258
778400000000	Indemnités d'assurances	657	897	240
777000000000	Quête-part des subventions d'investissements virée aux résultats	3 091	3 324	233
771810000000	Penalites sur S.L.S.	-	48	48
771400000000	Recouvrements sur créances admises en non valeur	21	21	-0
771880000000	Autres	21	14	-7
771100000000	Débits et penalites perçus sur achats et ventes	75	62	-13
<b>Total</b>		<b>5 095</b>	<b>7 214</b>	<b>2 119</b>

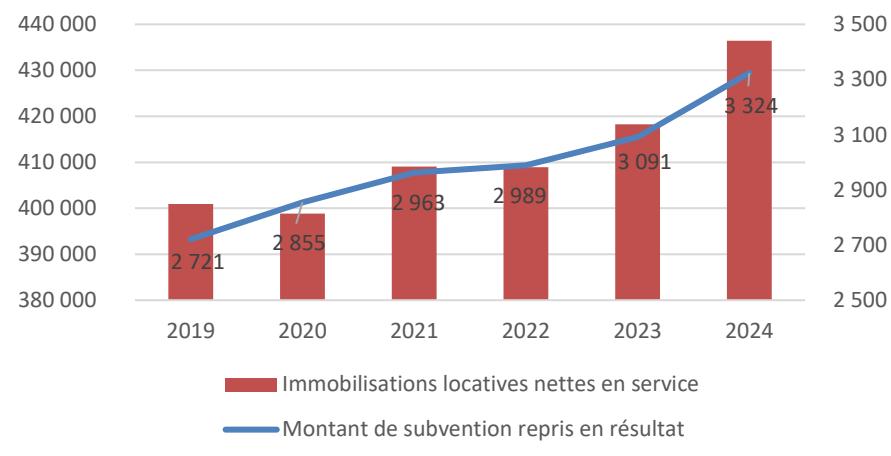
Les dégrèvements de taxes foncières obtenus sur l'année atteignent 2.5 M€, ce qui porte la moyenne de ces 6 dernières années à 1.8 M€ par an.



Les dégrèvements proviennent essentiellement des travaux d'accessibilité pour 1 442 k€, des travaux d'économie d'énergie pour 1 044 k€, et les démolitions pour 53 k€.

Les **reprises en résultat des subventions d'investissement** augmentent logiquement avec l'actif, leur montant est de 3 324 k€ en 2024.

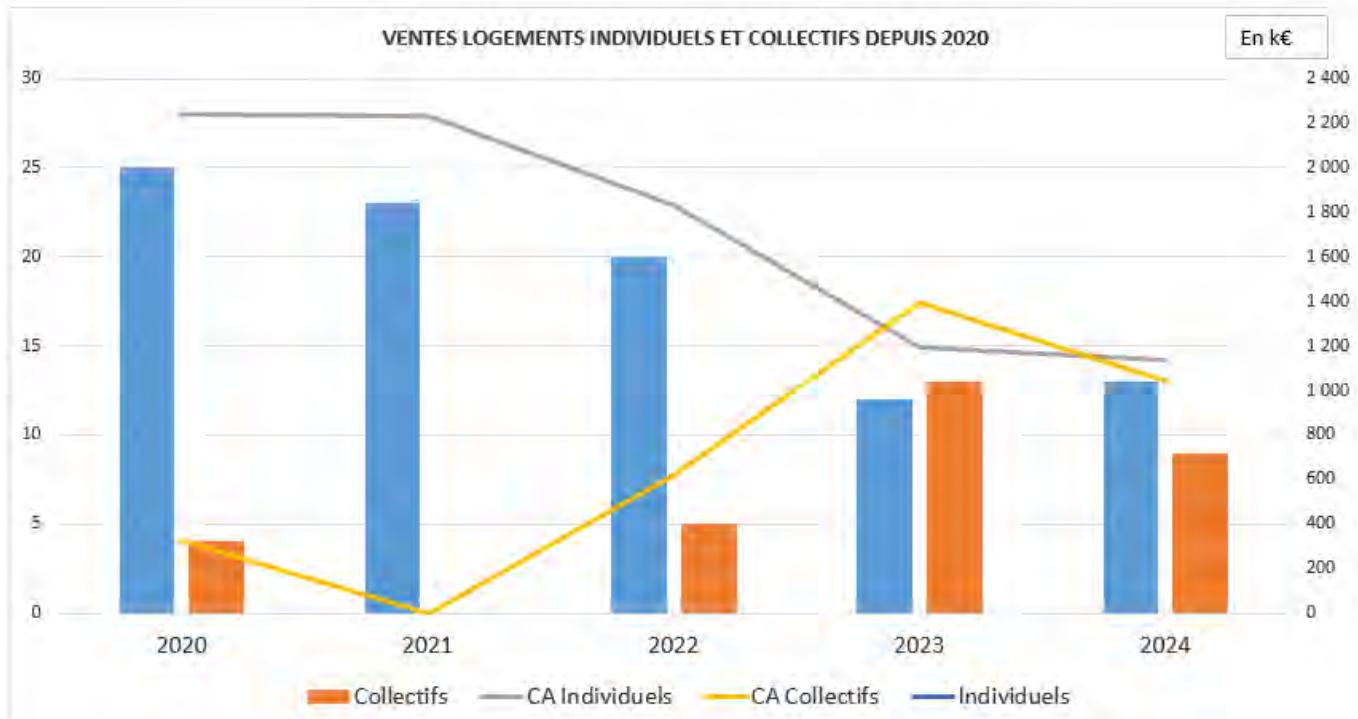
### Reprise de subventions en résultat et valeur nette des immeubles de rapport (en k€)



Les produits exceptionnels sont également constitués de 62 k€ de **pénalités perçues** dans le cadre de l'exécution des marchés publics, et de 897 k€ **d'indemnités d'assurance**.

#### **Produits des cessions d'actifs**

Au niveau des cessions d'actifs, 22 logements anciens ont été vendus en 2024, contre 25 en 2023, pour un montant total de 2 179 k€.



## Reprises de provisions

Ce poste passe de 3 334 k€ en 2023 à 1 500 k€ en 2024. Il est constitué essentiellement des reprises de provisions suivantes :

<b>Composant poste 78 en K€</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>variation 24 /23</b>
Reprise provision dépréciation stocks immobiliers*	865	5	-860
Travaux désamiantage sur démolitions	579	143	-436
Travaux pour démolitions	419	79	-340
Provision pour risques et litiges	335	0	-335
Créances douteuses	690	750	60
Provision pour l'ARE (allocaton retour à l'emploi)	434	519	85
<b>TOTAL</b>	<b>3 322</b>	<b>1 496</b>	<b>-1 826</b>

\* dont reprise de 833 k€ concernant l'opération de ZAC à Varois-et-Chaignot en 2023.

Les coûts provisionnés sont nets des subventions notifiées afférentes. Sur 2023, les montants de travaux ont été actualisés à la baisse en lien avec les subventions, d'où le montant élevé de reprise de provisions.

### 3. Des charges en augmentation de 1%

#### CHARGES (en K€)

<b>Poste</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>Var 2024/2023</b>	<b>Variation en %</b>
ACHATS	6 770	2 546	-4 224	-62,4%
CHARGES CALCULEES	25 462	26 272	810	3,2%
CHARGES EXCEPTIONNELLES	1 201	1 379	178	14,8%
CHARGES FINANCIERES	8 275	10 274	1 999	24,2%
CHARGES RECUPERABLES	18 005	20 584	2 579	14,3%
GROS ENTRETIEN	5 589	5 809	220	3,9%
IMPOTS ET TAXES	1 047	1 068	21	2,0%
PERSONNEL	11 584	9 951	-1 633	-14,1%
PERTES SUR CREANCES	690	750	60	8,7%
SERVICES EXTERIEURS	8 957	9 633	676	7,5%
TAXE FONCIERE	7 402	7 640	238	3,2%
<b>Total général</b>	<b>94 982</b>	<b>95 907</b>	<b>925</b>	<b>1,0%</b>

Les charges ont augmenté de 0,9 M€.

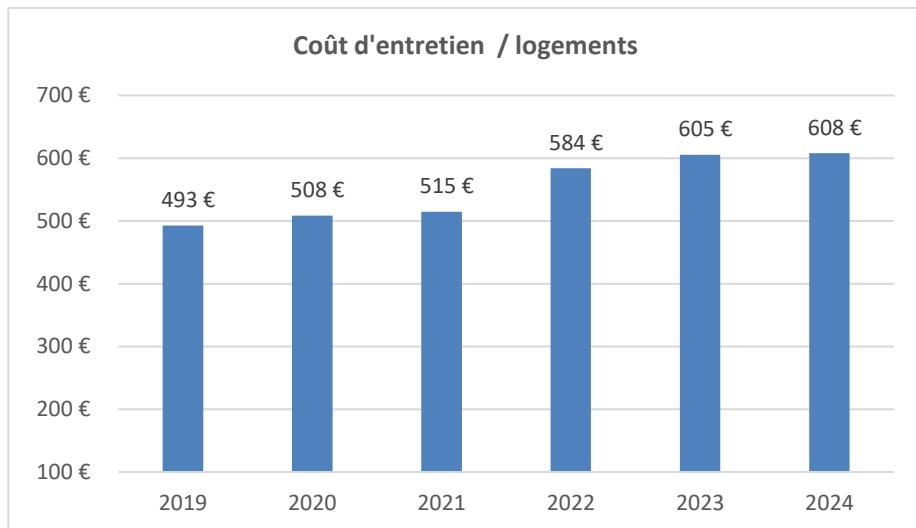
#### Achats

En 2024, les achats sont en forte baisse et se composent de deux types de dépenses :

- les fournitures diverses : 868 k€ en 2024, contre 860 k€ en 2023 ;
- les dépenses relatives aux stocks immobiliers. Ce point sera traité de façon globale avant d'aborder le résultat.

#### Coût d'entretien

On constate une augmentation du coût d'entretien par logement. Il ressort à 608 € par logement pour l'exercice 2024, contre 605 € pour 2023. La médiane des offices pour 2023 est de 696 € / logement.

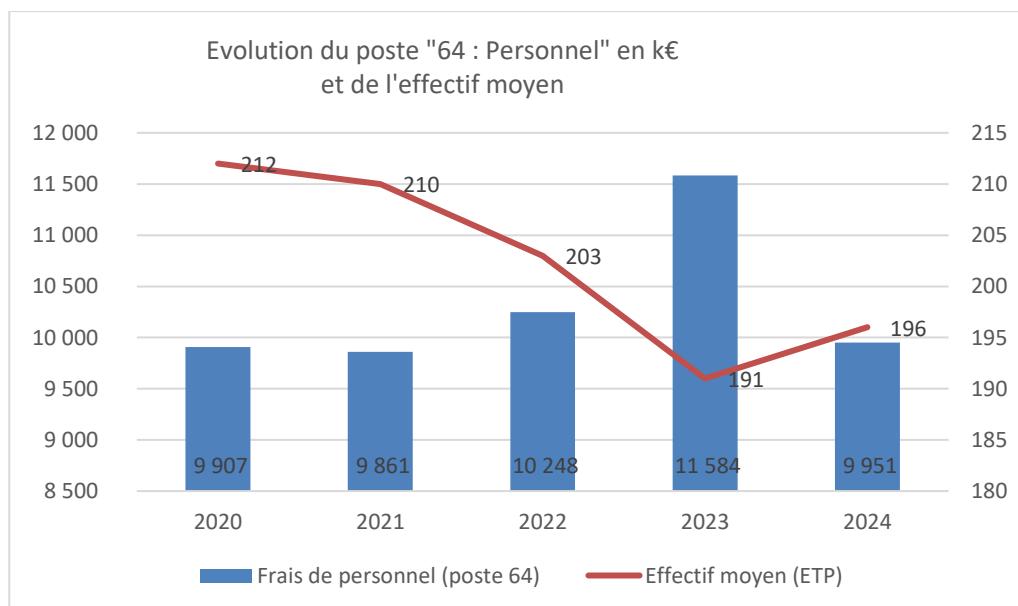


## Frais de personnel

Le poste « personnel » baisse de 1 598 k€, passant à 11 584 k€ en 2023 à 9 951 k€ en 2024.

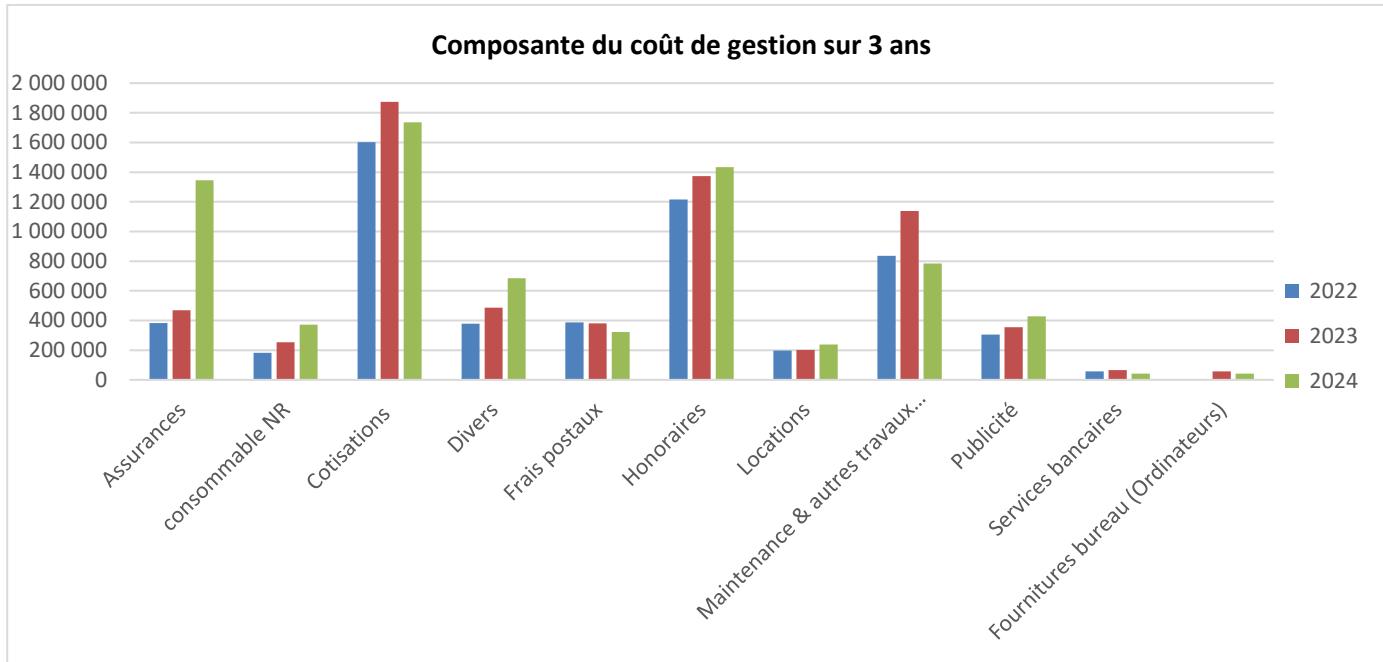
La baisse s'explique par :

- la comptabilisation d'une provision de congés payés de 885 k€ en 2023. En effet, Orvitis a adopté au 1<sup>er</sup> janvier 2023, la méthode acquisitive pour le calcul des droits à congés.
- Le rattrapage en 2023 des écritures de transfert vers le CET et le PERCO pour 381 k€, soit une variation de **-316 k€** par rapport à 2024.
- Les montants importants versés en 2023 à la suite de départ de collaborateurs (indemnités diverses, congés payés...) pour 354 k€, soit une variation de **-298 k€** en 2024.
- La prime PEPA versée en 2023, pour 107 k€, et non reconduite en 2024.

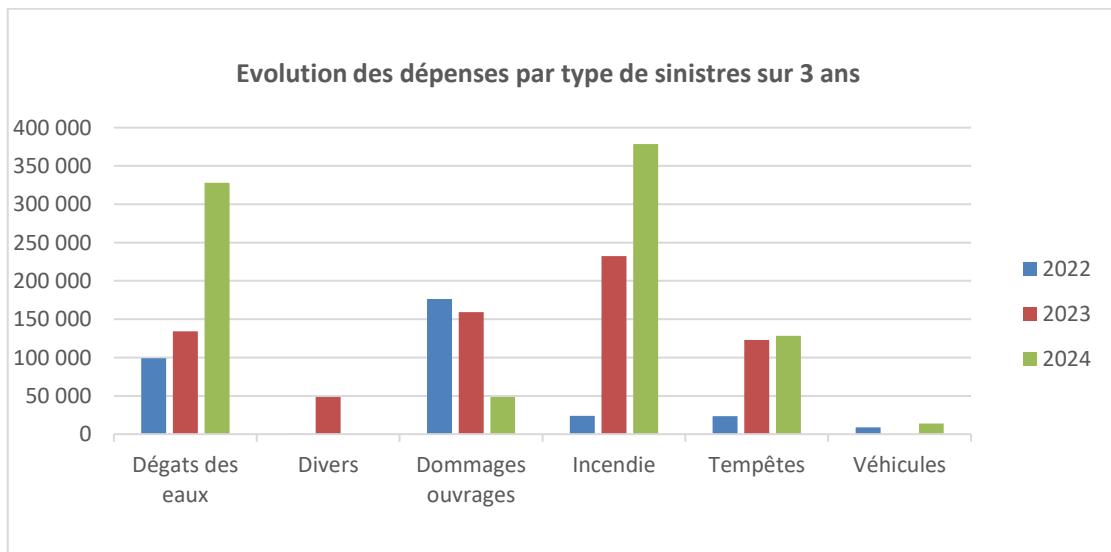
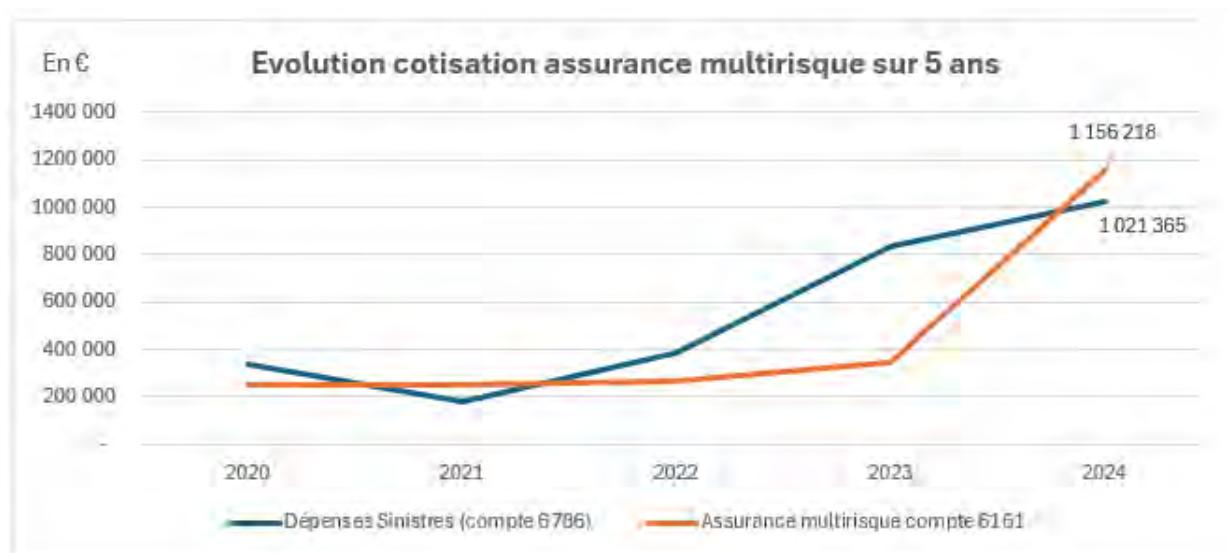


## Autres composants du coût de gestion

En 2024, Orvitis a réglé ses cotisations envers IDELIANS et le GIE numelians, pour un montant respectif de 794 k€ et 823 k€, soit **-115 k€** pour IDELIANS et + 28 k€ pour numelians par rapport à l'an passé.



L'augmentation du nombre de sinistres constatée ces dernières années conduit à une forte augmentation de la police d'assurance multirisques souscrite en tant que « propriétaire non-occupant ». Celle-ci passe de 346 k€ en 2023 à 1 156 k€ en 2024.



Le besoin de diagnostics amiante maintient le poste « honoraires » à un niveau encore élevé :

<b>Poste "honoraires" (en k€)</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
Diagnostics Amiante	748	815
Autres honoraires	626	618
<b>Total honoraires</b>	<b>1 374</b>	<b>1 433</b>

Le travail réalisé par le GIE numelians sur la rationalisation des contrats de maintenance informatiques permet la baisse de ces dépenses.

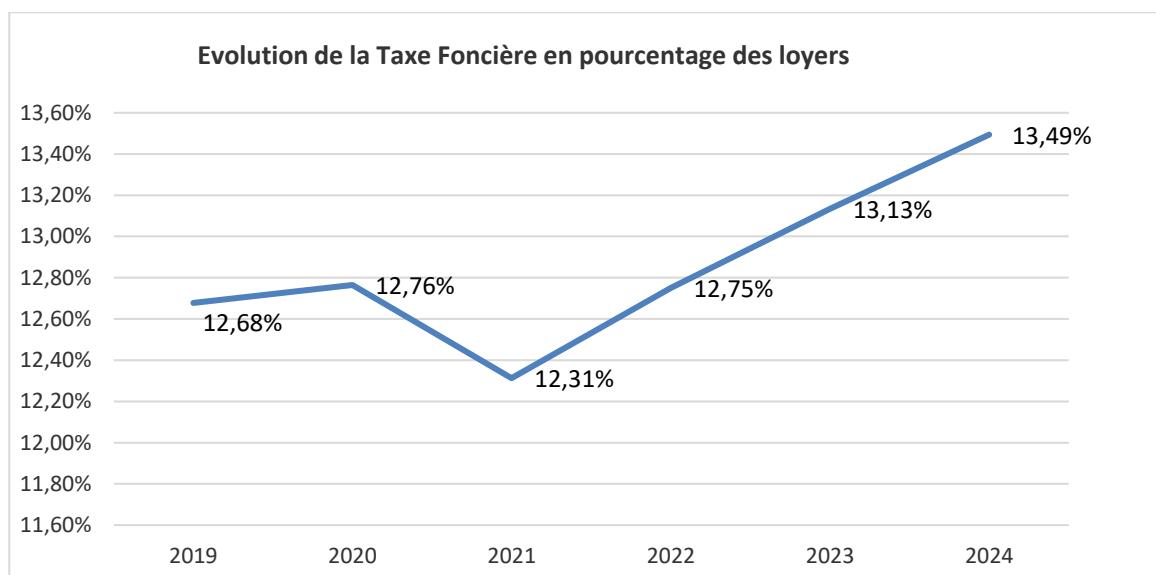
### **Coûts de gestion**

L'ensemble des frais de personnel et des autres coûts de gestion porte le coût de gestion par logement à 1 307 €, contre 1 376 € en 2023 (- 5,0 %).

### **Taxe foncière**

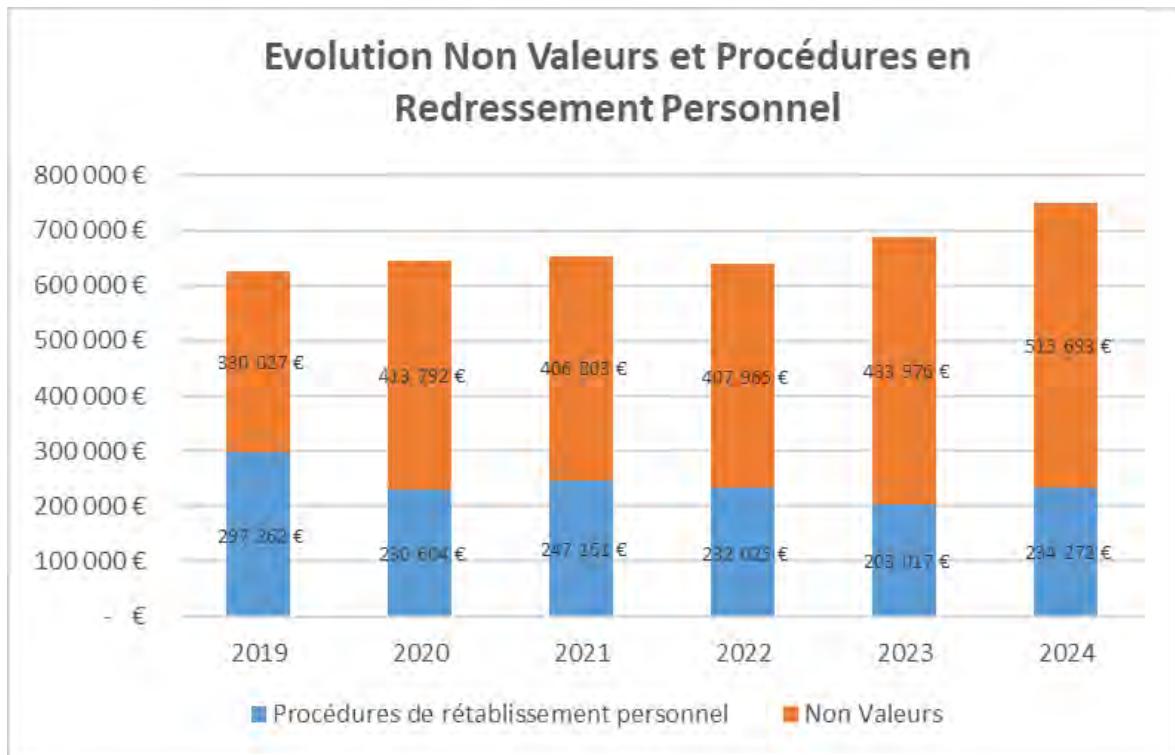
La taxe foncière augmente de 238 k€, et atteint 7 640 k€ en 2024.

Elle augmente plus vite que les loyers, et rejoint cependant le niveau de la médiane du secteur (13,2 % en 2023).



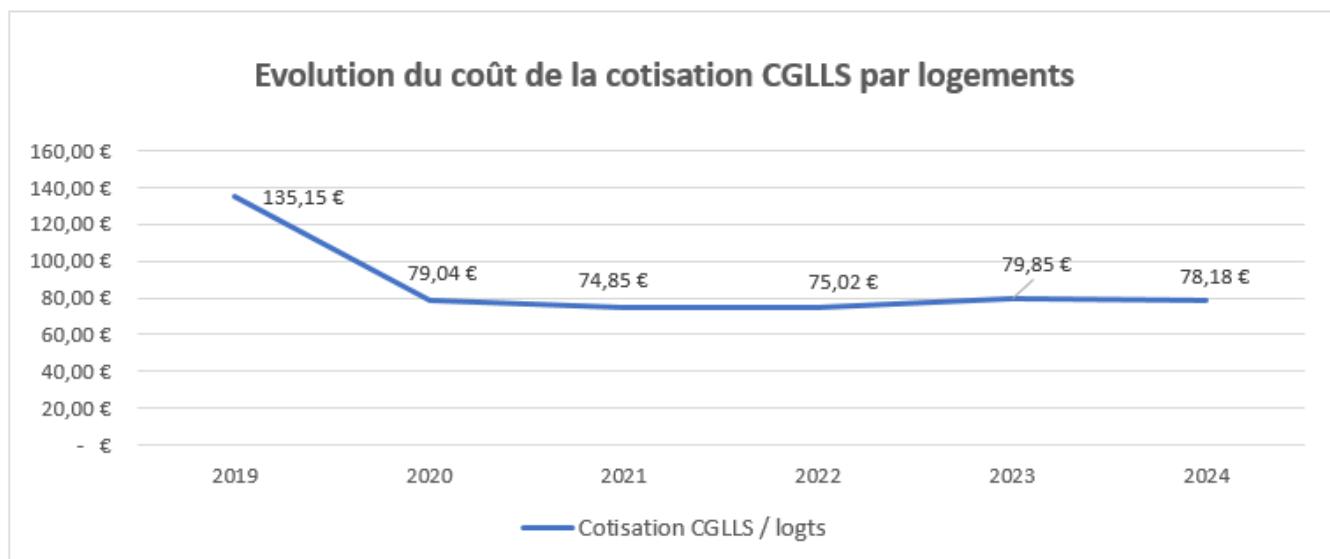
### **Créances irrécouvrables**

Les créances irrécouvrables sont en hausse de 9%, soit 750 k€ en 2024, contre 687 k€ en 2023. Pour information, la moyenne des 5 années précédentes était de 650 k€.

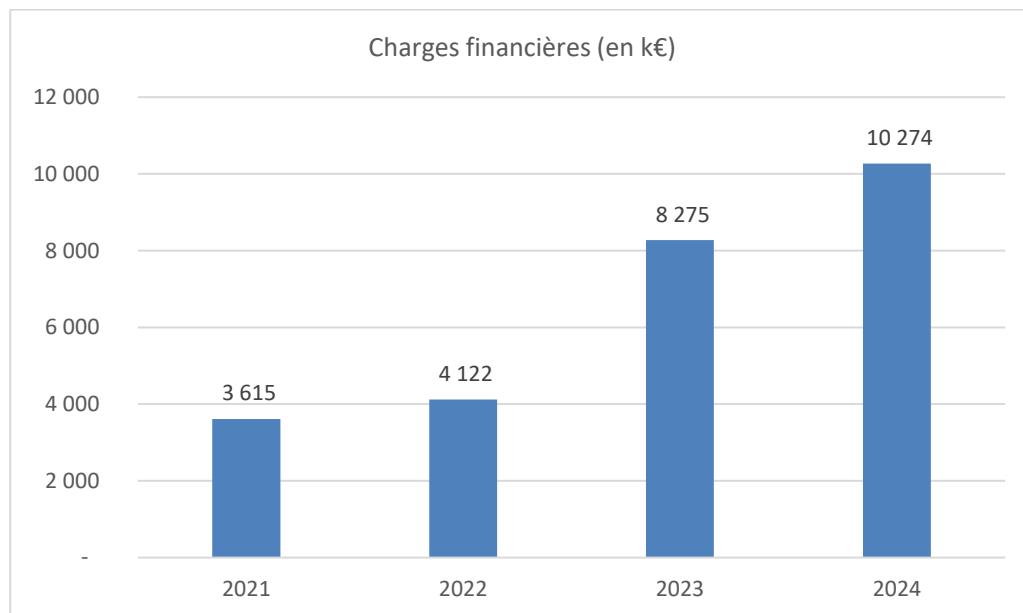


#### Cotisations CGLLS

Le coût des cotisations CGLLS passe de 1 098 k€ en 2023 à 1 143 k€ en 2024.



## Charges financières



## Charges exceptionnelles

Les charges exceptionnelles augmentent de 178 k€, portant le total à 1 379 k€, contre 1 201 k€ en 2023. Ce poste est composé essentiellement des :

- sinistres : 1 021 k€ contre 836 k€ l'an passé (+ 186 k€) ;
- subventions accordées : 194 k€ contre 175 k€ en 2023 ;
- frais liés aux démolitions : 61 k€ contre 141 k€ en N-1.

## Charges calculées

Elles sont de deux types : les amortissements pour dépréciation et les valeurs nettes comptables des éléments de l'actif cédé.

### Poste 68 : Amortissements et dépréciations

Données en K€

Comptes	Libellé	31/12/2023	31/12/2024	Variation 2024/2023
681124000000	Immobilisations corporelles	20 737	21 800	1 063
681741000000	Dotation - provision pour créances douteuses	804	1 021	217
686500000000	Dotations aux provisions financières	-	97	97
681118000000	Autres immobilisations incorporelles	258	335	77
681586000000	Provisions pour charges sur opérations immobilières PSLA	6	22	16
681510000000	Provisions pour risques	25	10	-15
681730000000	Stocks et en-cours	28	8	-20
687100000000	Dotations aux amorts except.des immob.	181	153	-28
681580000000	Autres provisions pour charges	1 344	1 104	-240
<b>Total</b>		<b>23 383</b>	<b>24 550</b>	<b>1 167</b>

La valeur nette des amortissements des immeubles vendus ou démolis est ventilée en charges. C'est le cas également pour les composants remplacés lors de réhabilitations.

En 2024, il est à noter :

- une augmentation du poste dotations aux amortissements (1 063 k€) en lien avec les dépenses réalisées sur les réhabilitations ces dernières années (durée plus courte que les opérations neuves) ;

- une augmentation des dotations pour créances douteuses pour 217 k€;
- une diminution des dotations « autres provisions pour charges » concernant :
  - l'allocation de retour à l'emploi : - 472 k€ (en lien avec les départs moins importants que l'an passé, à savoir 8 contre 21);
  - les dépenses prévues concernant le désamiantage et les travaux pour les démolitions qui augmentent de 234 k€.

#### Poste 675 : Valeur Nette des Eléments de l'actif cédés ou sortis

VNC (en K€)	31/12/2023	31/12/2024	Variation 2024/2023
Ventes	946	577	- 369
Remplacement de composants	613	266	- 347
Démolition rebus	9	15	6
<b>Total</b>	<b>1 568</b>	<b>859</b>	<b>- 709</b>

La valeur brute des éléments sortis de l'actif est de 5,5 M€.

La forte baisse de ce poste s'explique par un amortissement plus favorable des biens cédés ou remplacés en 2024 qu'en 2023.

#### Poste 68157 « PGE »

Une augmentation des dotations pour la provision pour gros entretien (+ 348 k€). Le plan sur 3 ans prévoit des dépenses en 2027 à hauteur de 422 k€, dont 328 k€ concernant le traitement des façades.

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

Dans ce cadre, les opérations immobilières sont conçues dans le but de revendre les biens réalisés, dans un délai court. Les produits proposés à la vente sont essentiellement des logements en accession et des lots à bâtir. Ces activités sont réalisées par Orvitis depuis une dizaine d'années, et leur part dans le résultat augmente. Il ne faut pas les confondre avec l'activité de vente de logements, qui concerne la vente de biens anciens ayant été exploités en location.

Comptablement, les opérations relatives aux stocks immobiliers concernent les postes 60 « Achats », 70 « Produits des activités », 71 « Production immobilisée » et 74 « Subventions d'exploitation ».

Pour une meilleure compréhension, il est proposé que l'analyse classique par poste fasse l'objet d'une analyse fonctionnelle, centrée sur ces activités.

Rappel des règles :

- Le résultat d'une opération n'est constaté dans les comptes que lorsque celle-ci est totalement terminée. Si une perte est pressentie, une provision est alors constatée.
- Durant la réalisation de l'opération, ses dépenses et ses produits sont donc neutralisés dans les comptes.

Il faut distinguer les évènements de l'année de ce qui est transcrit dans le résultat.

#### **Les évènements de l'exercice**

##### **Concernant la commercialisation :**

En 2024, Orvitis a enregistré les sorties de stocks suivantes : 3 PSLA à CORGOLOIN et la vente d'un foncier à PERRIGNY-LES-DIJON (tranche 2 de l'AFUA) d'une superficie de 3 051 m<sup>2</sup> à un promoteur pour la construction de 20 logements collectifs, soit un chiffre d'affaires de 0,9 M€, contre 7,7 M€ en 2023.

En K€	2023	2024	Variation 24/23
Produits - Opérations stockées	7 731	942	- 6 789

#### Concernant les dépenses :

1 636 k€ en 2024 contre 5 959 k€ en 2023 (- 4 323 k€).

Ces dépenses concernent essentiellement les opérations à MIREBEAU-SUR-BEZE (lotissement tranches 1 et 2) pour 701 k€, DIJON SCCV Fauconnet (PSLA) pour 269 k€, VAROIS-ET-CHAIGNOT (ZAC) pour 320 k€ et ARC-SUR-TILLE (PSLA) pour 205 k€.

En K€	2023	2024	Variation 24/23
Dépenses sur opérations stockées	5 959	1 636	- 4 323

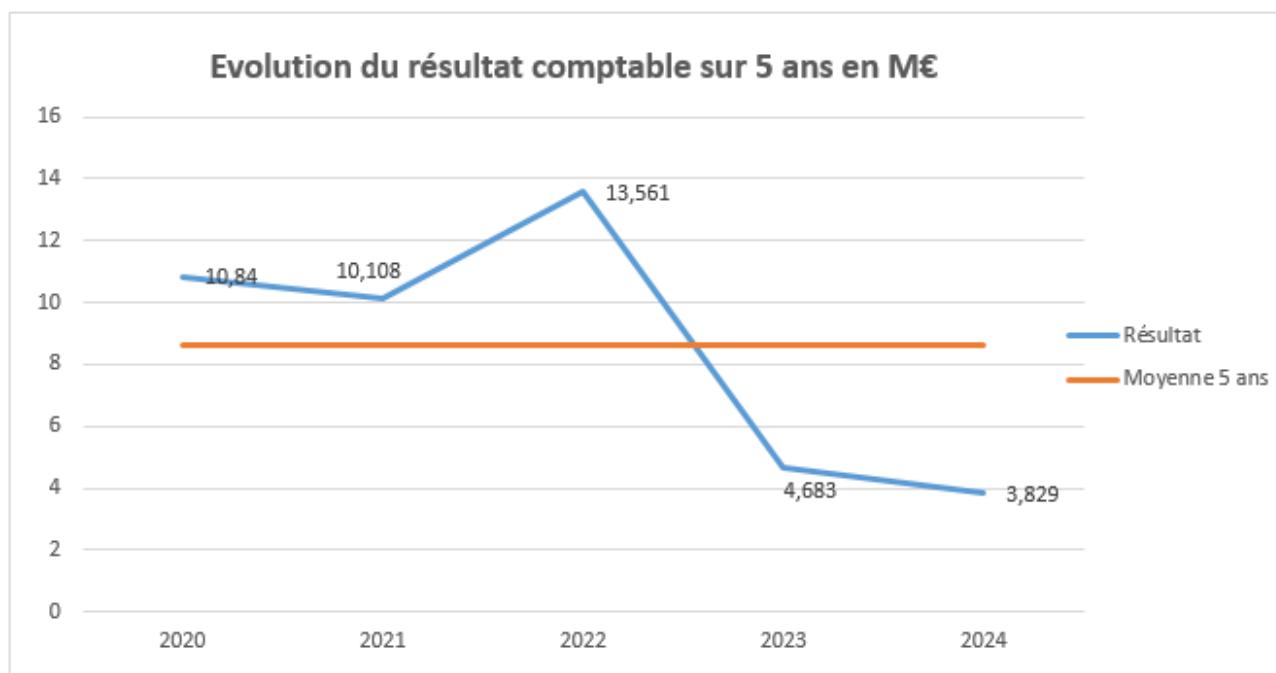
#### Ce qui impacte le résultat comptable :

Les opérations abouties en 2024 ont un impact positif de 298 k€ sur les résultats comptables.

Opérations terminées au 31/12/2024				
Libellé des opérations	Année de commercialisation	Total dépenses	Total recettes	Résultat opération
PERRIGNY LES DIJON LOT 712 PGM 1376	2022	239 784	500 000	260 216
CORGOLOIN - 3 PSLA	2023	404 806	442 469	37 663
<b>TOTAUX</b>		<b>644 589</b>	<b>942 469</b>	<b>297 879</b>

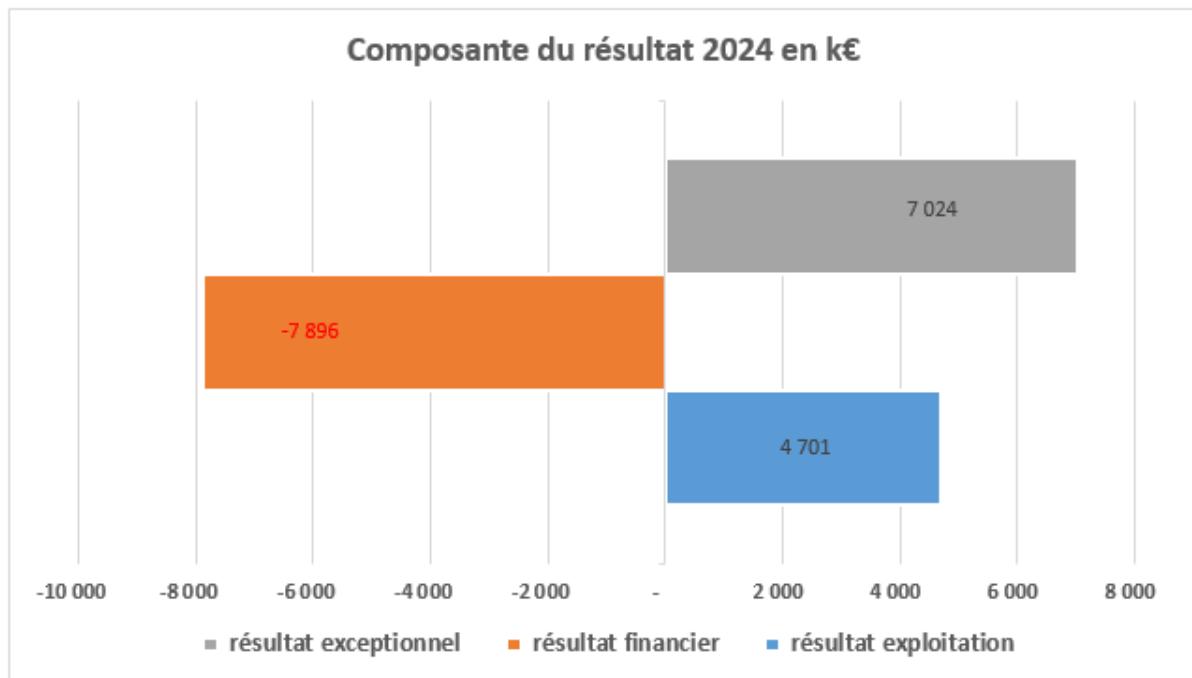
#### 5. Un résultat comptable en baisse

Le résultat comptable est de 3.8 M€ contre 8.6 M€ en moyenne depuis 2020. Dans le budget, le résultat voté était de 0,6 M€.

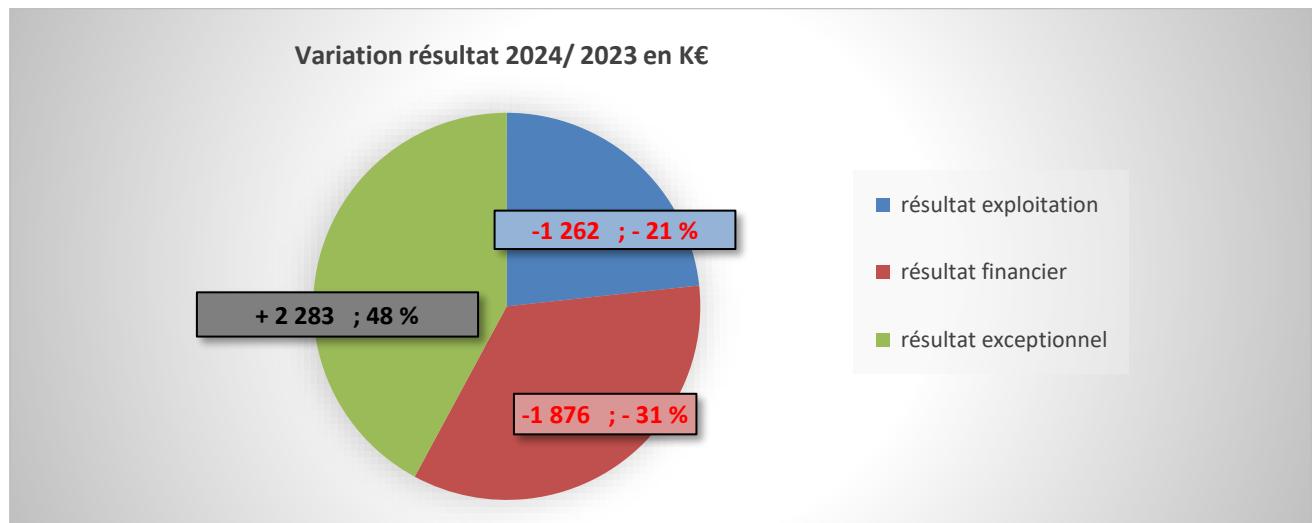


La croissance des loyers, principale ressource de l'office, est considérablement freinée par la réduction du loyer de solidarité (RLS), mais reste soutenue par les livraisons neuves et les augmentations annuelles.

Le résultat d'exploitation et le résultat financier baissent.

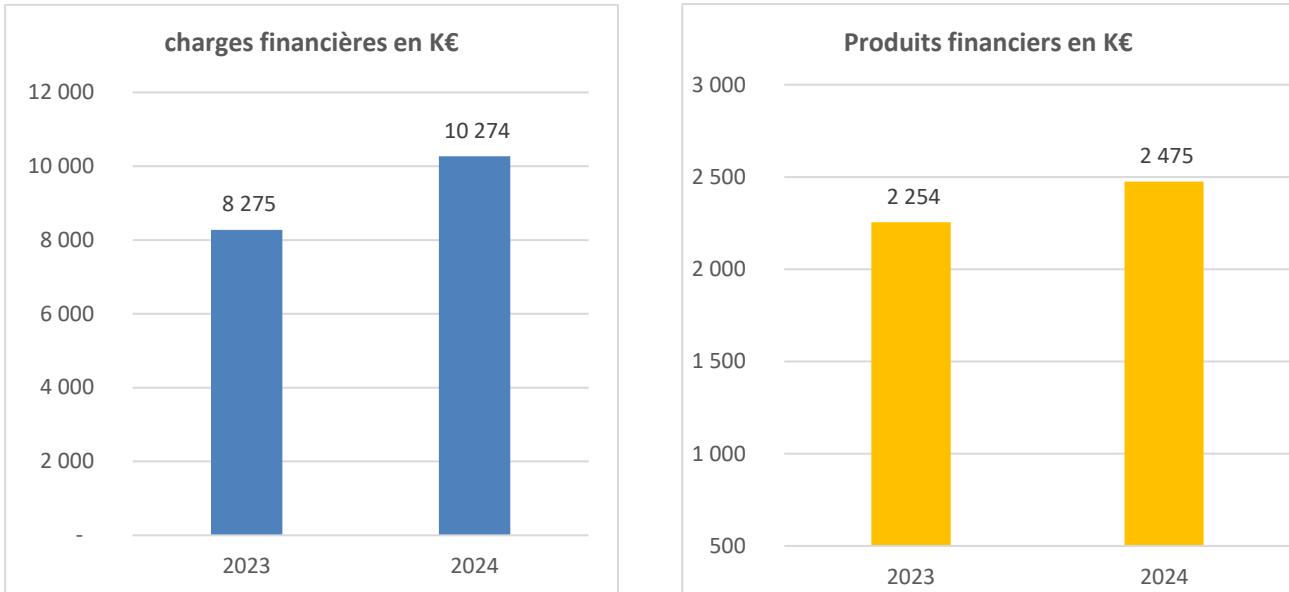


Le résultat a varié de la manière suivante :



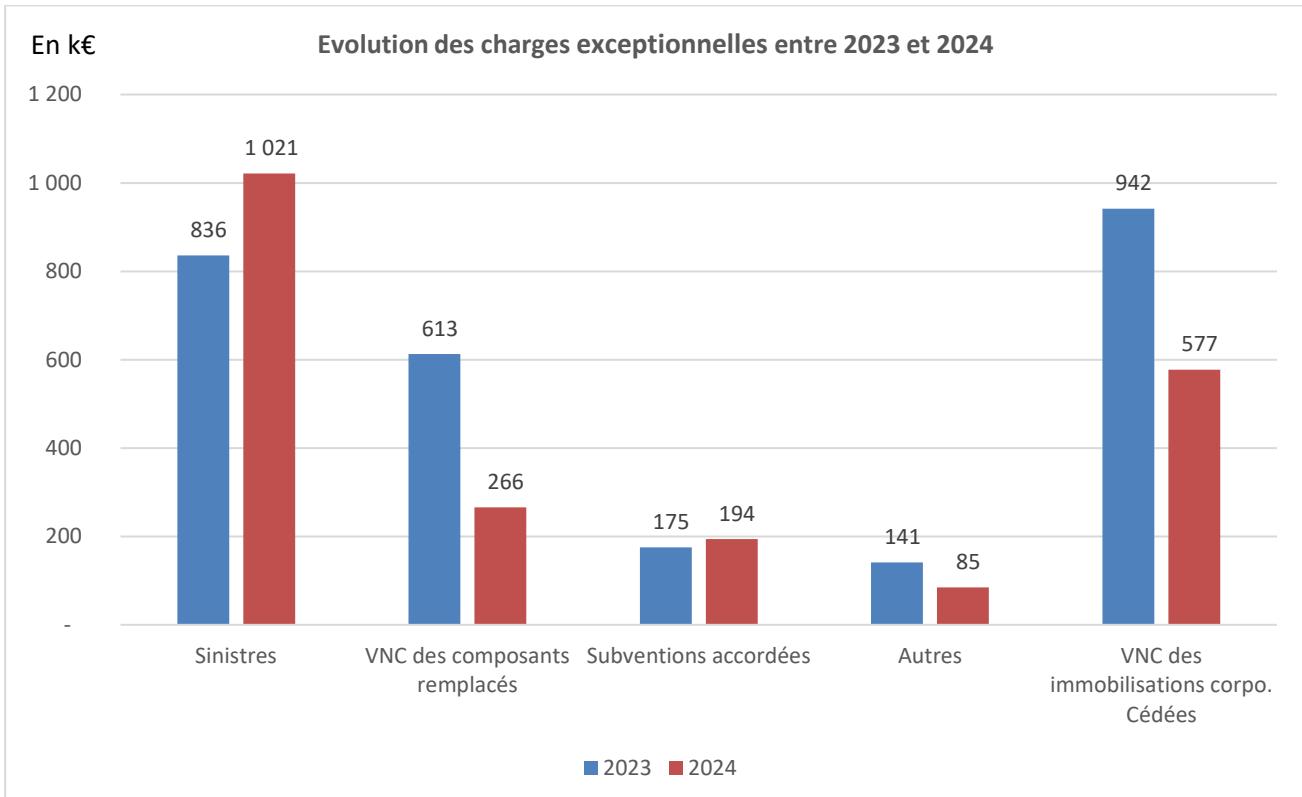
La baisse du **résultat financier** s'explique essentiellement par la hausse de charges d'intérêts passant de 8 275 k€ en 2023 à 10 274 k€ en 2024 (+ 1 999 k€), en lien avec le taux de 3% du livret A et l'augmentation de la dette ces dernières années.

Les placements financiers ont généré des produits à hauteur de 2 475 k€, contre 2 254 k€ en 2023 (+ 221 k€).

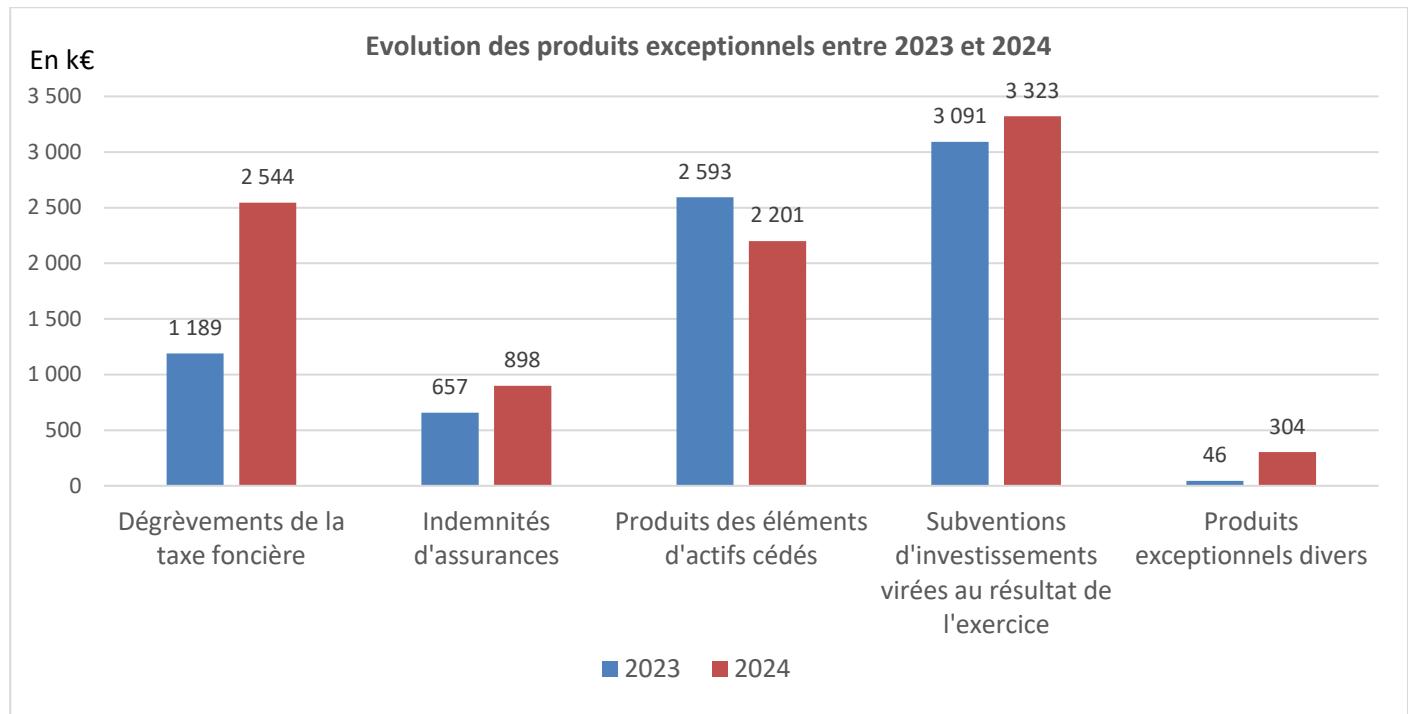


L'augmentation du **résultat exceptionnel** s'explique par :

- Des charges exceptionnelles qui ont diminué de 532 k€ :

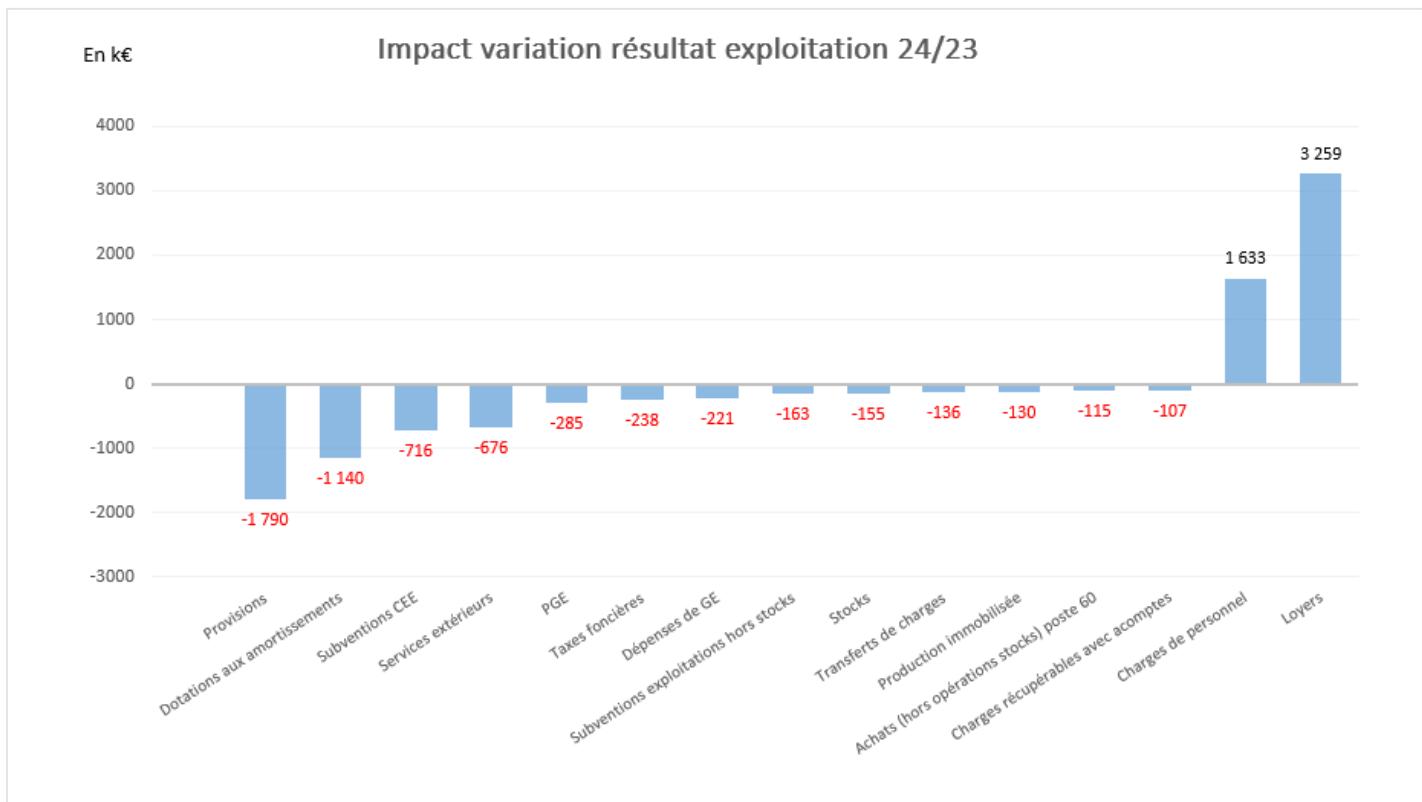


- Des **produits exceptionnels en forte hausse** de 2 115 k€, dont 1 355 k€, du fait de l'augmentation des dégrèvements de taxes foncières constatés sur 2024 :



Les produits exceptionnels concernent sur 2024 l'apurement du compte 4081 « factures non parvenues » (non-réception de factures au-delà de 3 ans).

Pour la baisse du résultat d'exploitation, il a été identifié les principales variations suivantes :



## 6. Une capacité d'autofinancement qui passe au-dessous de la moyenne.

Le retraitement du résultat comptable permet de déterminer la capacité d'autofinancement :

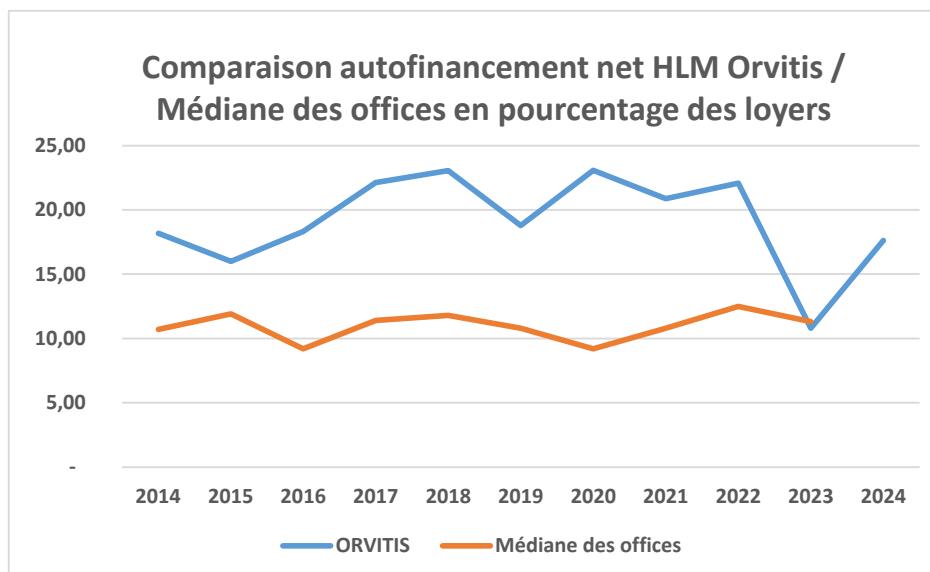
	2024	2023
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	3 829 536,49	4 683 452,10
+ Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	25 413 374,18	23 894 075,01
- Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	-2 126 118,95	-3 897 027,06
+ Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, remplacés	858 536,92	1 568 825,55
- Produits des cessions d'éléments d'actifs	-2 200 751,00	-2 592 900,00
- Quote-part des subventions d'investissements virée au résultat de l'exercice	-3 323 450,03	-3 091 115,66
<b>CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT (PCG)</b>	(3) 22 451 127,61	20 565 309,94
- Remboursements d'emprunts locatifs sauf remboursements anticipés (2)	(2) -11 068 269,83	-13 219 677,94
+ ou - Variations intérêts compensateurs	(1)	
- Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs		
<b>AUTOFINANCEMENT NET HLM (pour contrôle)</b>	11 382 857,78	7 345 632,00

La CAF (PCG) votée au budget était de 19,2 M€.

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	<b>Moyenne des ratios des 3 derniers exercices</b>
a) Autofinancement net HLM (tableau 5.3.1)	14 057 711,18	7 345 632,00	11 382 857,78	
b) Total des produits financiers (Comptes 76)	1 566 447,61	2 254 373,84	2 474 661,85	
c) Total des produits d'activité (Comptes 70)	77 642 782,51	83 273 983,29	82 141 163,27	
d) Charges récupérées (Comptes 703)	15 521 893,31	17 537 286,63	20 010 143,95	
e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM	63 687 336,81	67 991 070,50	64 605 681,17	
a / e : Ratio d'autofinancement net HLM (en %) (1)	22,07%	10,80%	17,62%	16,83%

(1) Cette ligne doit être insérée dans le rapport de gestion

L'autofinancement reste important comparativement aux moyennes du secteur.



## TABLEAU DE FINANCEMENT (en k€)

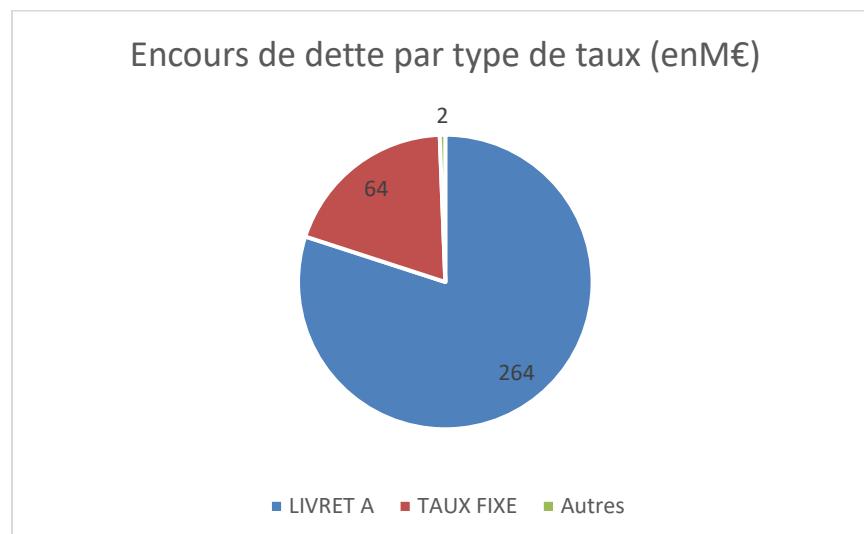
EMPLOIS		RESSOURCES	
Immobilisations	39 153	CAF (PCG 82)	22 451
Intérêts compensateurs		Emprunts	22 987
Réduction de capitaux propres	327	Subventions	3 331
Dépôts et cautionnements	364	Cession d'actifs	2 201
Amortissements des emprunts	12 869	Dépôts et cautionnements	553
	<b>52 713</b>		<b>51 523</b>
<b>Excédent de fonds de roulement</b>		<b>Prélèvement sur fonds propres</b>	<b>1 190</b>

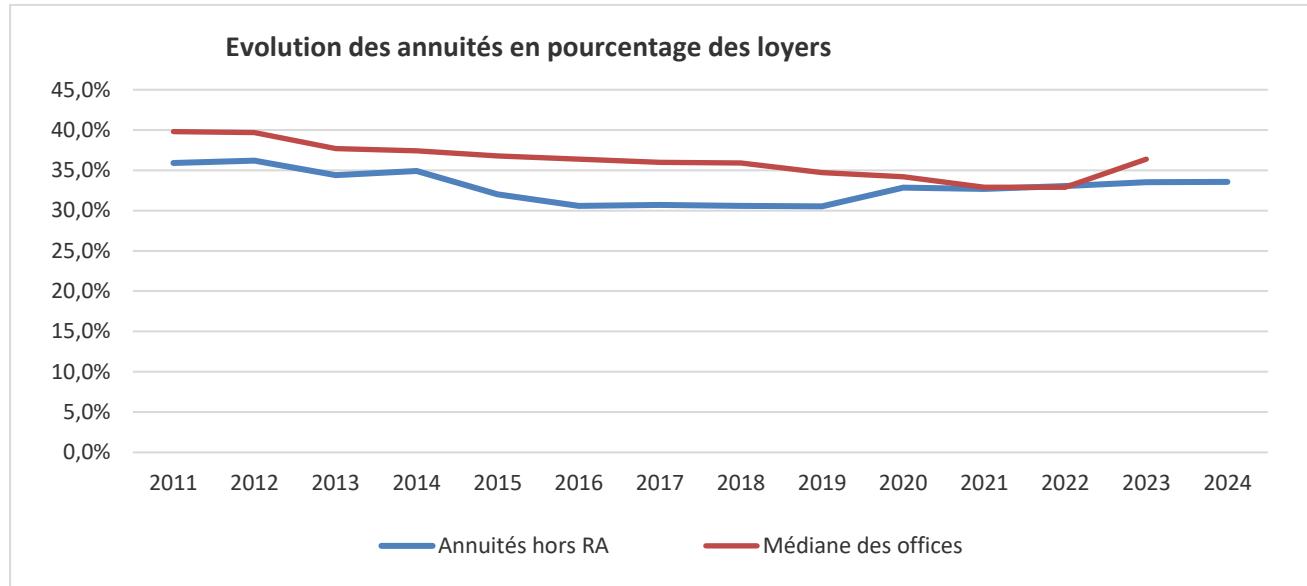
Dans le budget, Orvitis avait prévu un apport sur le fonds de roulement de 6,5 M€, ce qui fait une différence de 7,9 M€, qui s'explique de la manière suivante :

- des prêts signés moins importants que ceux prévus au budget, à hauteur de 10 M€, dont 8 M€ prévus pour les réhabilitations, mais non-contractualisés compte tenu des taux en vigueur en 2024 ;
- des notifications de subventions moins élevées que prévues, pour un montant de 2,4 M€.

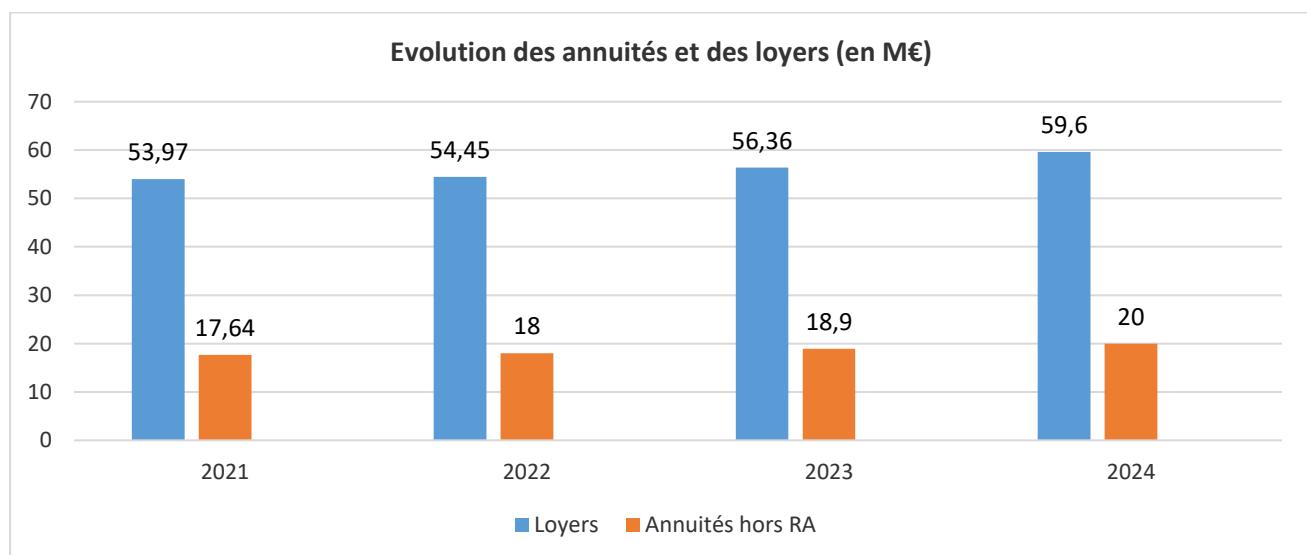
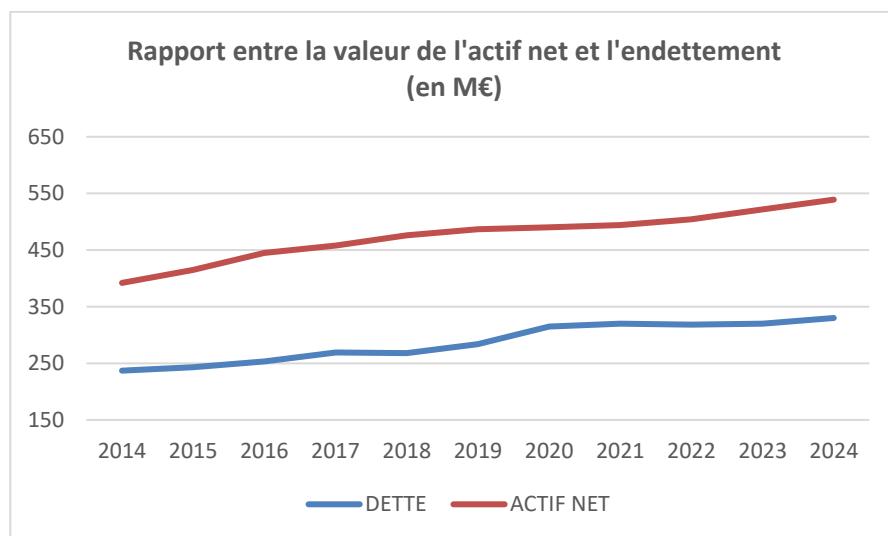
### 7. Un endettement contenu

23 M€ d'emprunts ont été mobilisés, et 11 M€ amortis, dont 1,6 M€ par remboursement anticipé, portant la dette en fin de période à 330 M€, soit une hausse de 10 millions par rapport à 2023.

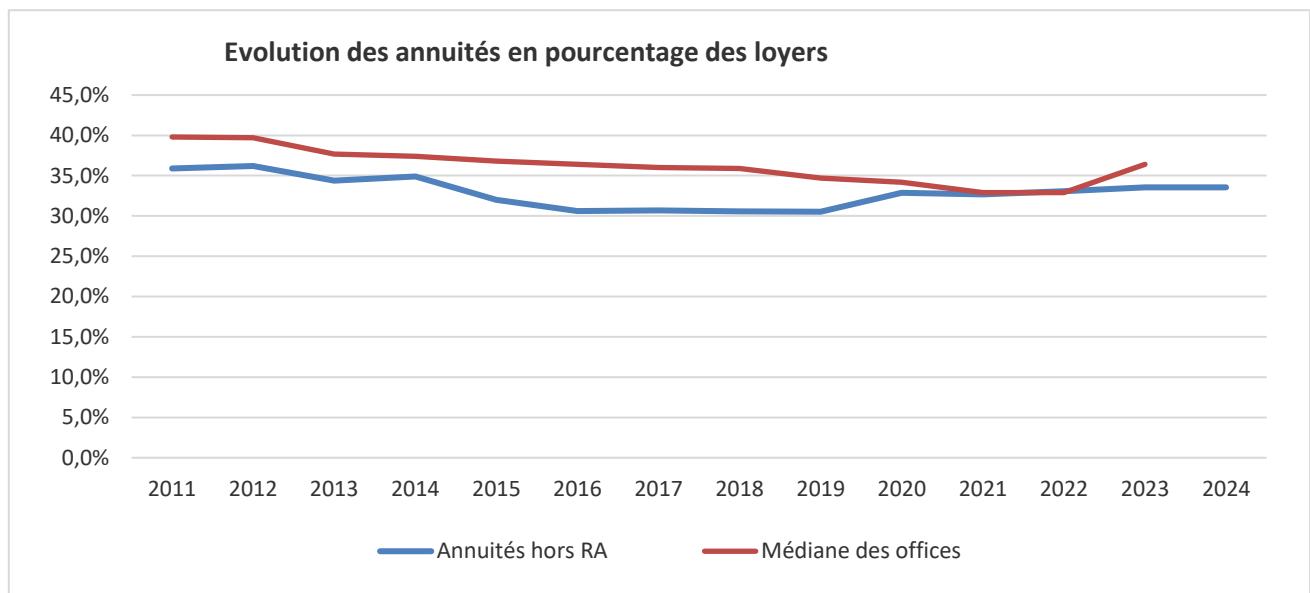




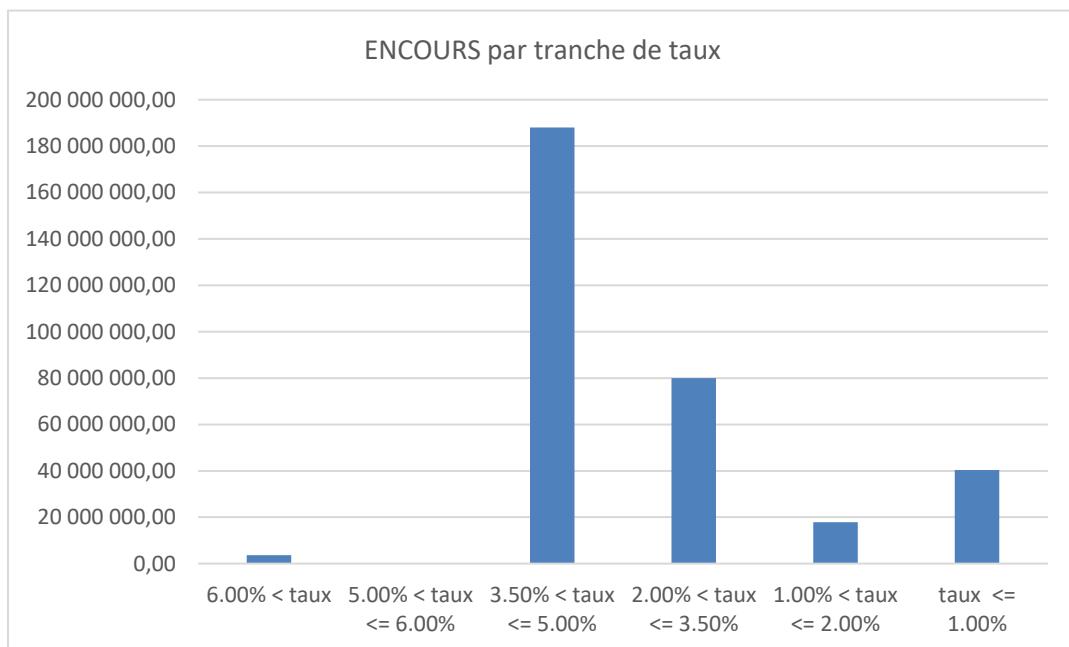
Dans le graphique suivant, il est à noter que la valeur de l'actif net progresse plus vite que la dette sur la période de référence.



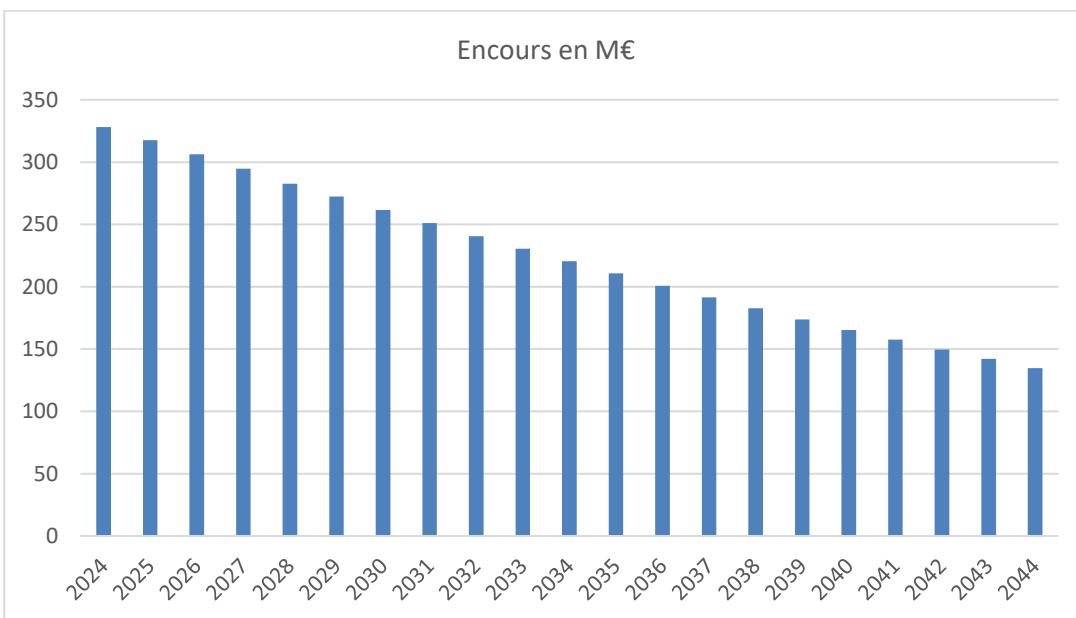
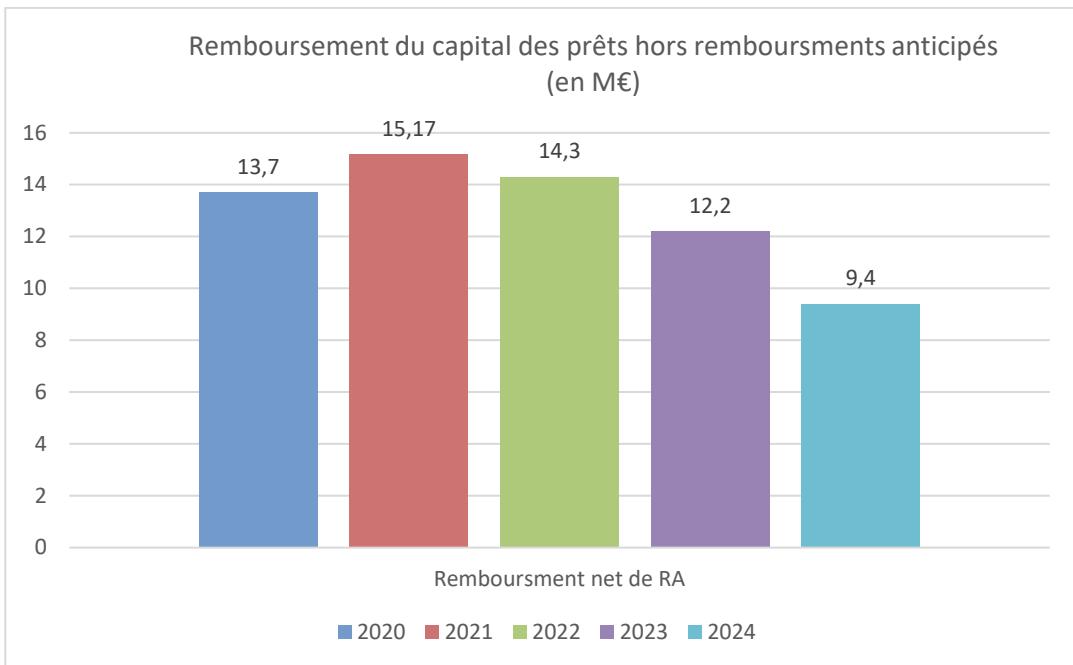
Malgré la RLS et le ré-endettement effectué ces dernières années, un bon ratio entre les loyers et le service de la dette est maintenu. Grâce à l'augmentation des loyers, le ratio d'Orvitis est stable entre 2023 et 2024.



Le taux actuel passe de 2,45 % en 2023 à 2,29 % en 2024. La durée résiduelle change peu : 27 ans et 2 mois, contre 27 ans et 5 mois en 2023.

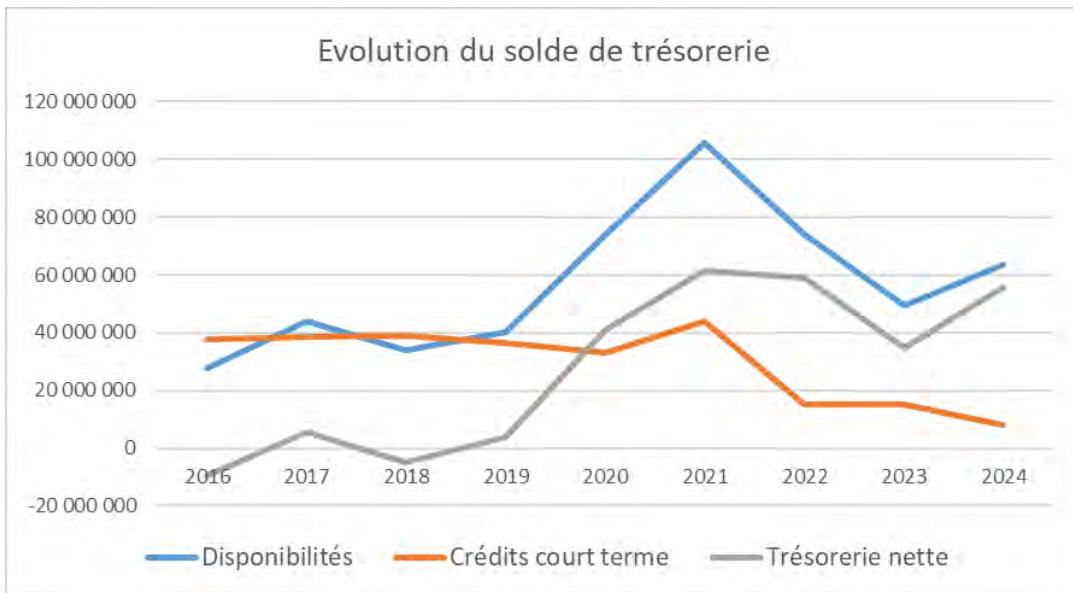


L'augmentation du Livret A ralenti le remboursement de la dette actuelle de façon significative.

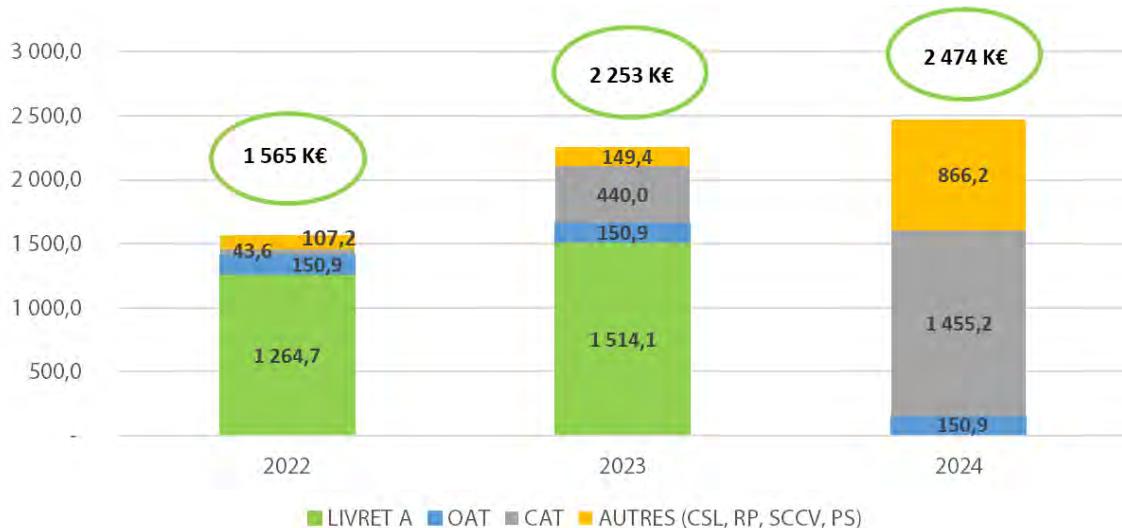


## 8. Une trésorerie solide mais en baisse régulière

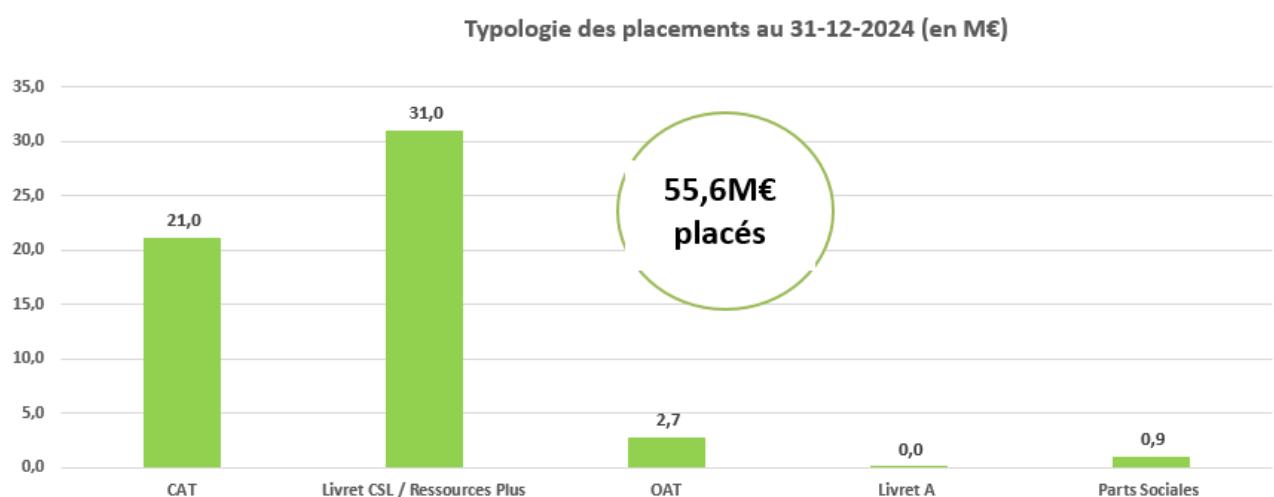
La trésorerie passe de 34,5 M€ au 31 décembre 2023 à 55,5 M€ au 31 décembre 2024.  
La trésorerie moyenne sur l'année passe de 60,38 M€ en 2023 à 58,42 M€ en 2024.



Les produits financiers augmentent, passant de 2 254 k€ en 2023 à 2 474 k€ en 2024, ce qui représente un rendement de 4,5% de la trésorerie nette.



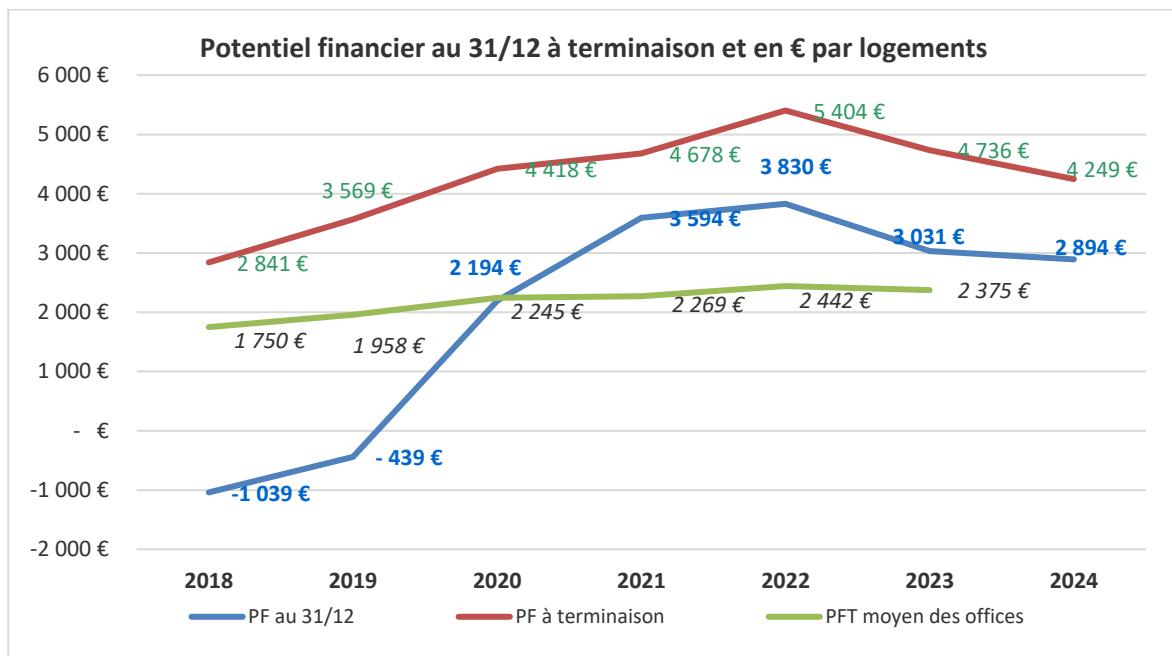
Sur 2024, le taux du Livret A était gelé à 3 % jusqu'au 1<sup>er</sup> février 2025. Une partie de l'épargne constituée sur ce support en 2023 a été dirigée vers des comptes à terme (CAT) (entre 3,65 % et 5,04 % selon les contrats) :



## 9. Le fonds de roulement baisse et reste à un niveau suffisant.

Le tableau ci-dessous compare le potentiel financier d'Orvitis, en fin d'exercice et à terminaison, avec le potentiel financier des autres offices à terminaison.

Depuis 2020, les prêts ont été encaissés plus rapidement qu'auparavant, dans l'année suivant la livraison des logements, rapprochant ainsi le potentiel financier constaté en fin d'exercice de celui à terminaison. Malgré la stabilité de la capacité d'autofinancement, les besoins de financement sur fonds propres du programme important de réhabilitations engendrent la baisse du potentiel financier à terminaison.



### Information sur le respect des équilibres budgétaires 2024

Conformément à la réglementation, la conformité des comptes au budget voté s'apprécie selon trois critères :

- la capacité d'autofinancement ne doit pas être inférieure de 10 % ou supérieure de 20 % aux prévisions budgétaires ;
- le prélèvement sur fonds de roulement ne doit pas excéder 10 % du montant prévu lors du vote du budget ;
- le poste 641 « rémunération du personnel » ne doit pas être dépassé.

Si l'un de ces points n'est pas respecté, une décision modificative est soumise au vote de la gouvernance. Le tableau suivant synthétise la situation d'Orvitis au regard du respect du cadre budgétaire 2024.

	Dépenses de personnel	Capacité d'autofinancement	Apport sur fonds de roulement
Voté par le Conseil d'administration	8 066 704 €	19 208 007 €	6 526 182 €
Limites imposées par les textes	8 066 704 €	Mini : 17 287 206 € Maxi : 21 128 808 €	5 873 564 €
Réalisations 2024	7 375 756 €	22 451 128 €	(1 243 300 €)
Nécessité d'une DM	NON	OUI	OUI

**Le Conseil d'administration,**

- Vu l'article L 421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu les articles R 421-16, R 423-12, R 423-24 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu le règlement ANC n° 2014-03 du 02 juin 2014 qui constitue le plan comptable général applicable aux entreprises et entités soumises à la comptabilité commerciale en France
- Vu le règlement ANC n° 2015-04 du 20 avril 2015 qui précise les adaptations du plan comptable général pour les organismes de logement social en comptabilité privée
- Vu le règlement ANC n° 2022-06 du 04 novembre 2022 applicable aux exercices ouverts depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2025

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021, l'affectation du résultat doit se faire en distinguant le résultat dû aux activités participant au service d'intérêt économique général (dit SIEG), de celui provenant des autres activités. Il s'agit d'une obligation qui découle des traités européens, afin de garantir les règles de la libre concurrence : un état peut apporter des aides à une activité de service d'intérêt économique général, à la condition de ne pas effectuer de surcompensation.

Concrètement pour Orvitis, les activités sont classifiées ainsi :

<b>Activité</b>	<b>Activité dans le cadre du SIEG</b>	<b>Activité hors SIEG</b>	
		<b>Exonérée</b>	<b>Soumise à IS</b>
Logements conventionnés	X		
Logements Foyers	X		
Gendarmeries			X
Logements non conventionnés			X
Aménagement et PSLA lancés après 2020			X
Revenus des SCCV			X
Location d'emplacement d'antennes			X
Location PSLA invendus			X
PLI			X
Garages loués seuls		X	
Aménagement et PSLA lancés avant 2020		X	
Location de commerces et bureaux		X	
Vente d'électricité		X	
Vente à des investisseurs		X	
Prestations de services		X	

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

- d'autoriser de porter le montant de la capacité d'autofinancement à 22 451 128 €,
- d'autoriser le prélèvement sur fonds de roulement de 1 243 300 €,
- d'approuver le résultat 2024,
- d'approuver les comptes présentés,
- d'affecter le résultat de 3 829 536,49 €, de la manière suivante :

<b>RESULTAT 2024</b>  <b>3 829 536,49 €</b>	<b>AFFECTATION SIEG</b>  <b>3 273 207,60 €</b>	<b>REPORT A NOUVEAU SIEG</b>
		<b>1 684 642,39 €</b>
		<b>Plus-value cessions SIEG</b>
	<b>AFFECTATION HORS SIEG</b>  <b>556 328,89 €</b>	<b>1 588 565,21 €</b>
		<b>Plus-value cessions Hors SIEG</b>
		<b>- €</b>

## 4.2 Provision pour gros entretien 2024

Le Plan Comptable Général institue l'obligation pour les Offices public de l'habitat de constituer une provision pour gros entretien, dont l'objet est d'anticiper les travaux importants d'entretien sur les années à venir.

Il appartient au Conseil d'Administration de se prononcer sur la méthode de calcul, puis d'en approuver chaque année le montant.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, le règlement n° 2015-04 de l'Autorité des Normes Comptables a modifié les règles de calcul de cette provision : les dépenses pouvant en faire l'objet concernent uniquement les **dépenses d'exploitation**, c'est-à-dire des dépenses qui ne modifient pas ou ne prolongent pas la vie du composant, objet de la dépense. Elles doivent être prévues formellement dans **une programmation**.

Elles correspondent à des **dépenses de gros entretien**, par opposition à l'entretien courant, et sont, par conséquent, d'un montant important, ce qui excède la notion d'entretien habituel nécessité par l'usage courant de l'immeuble.

La programmation des interventions de gros entretien sur les immeubles porte principalement sur la réfection de couverture, de façades, des peintures des cages d'escalier et de voirie pour 3 ans (2025, 2026 et 2027).

Le montant de la provision pour gros entretien (PGE) au 31 décembre 2024 s'élève à 1 489 350 €.

Le tableau suivant présente le détail des mouvements :

Mouvement	Montant provisionné en €
PGE au 31 décembre 2023	1 256 634 €
Dotation 2024	521 506 €
Reprise de provision à la suite des travaux en 2024	104 322 €
Reprise faute de travaux dans le plan en 2024	858 544 €
<b>PGE au 31 décembre 2024</b>	<b>1 489 350 €</b>

### Le Conseil d'administration,

- Vu le Décret 2008-648 du 1<sup>er</sup> juillet 2008 relatif au régime budgétaire et comptable des Offices Publics de l'Habitat
- 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 du 20 décembre 2011 précisant les règles de constitution de la provision pour gros entretien à Orvitis
- Vu le Plan Comptable Général
- Vu le règlement n° 2015-04 de l'Autorité des Normes Comptables

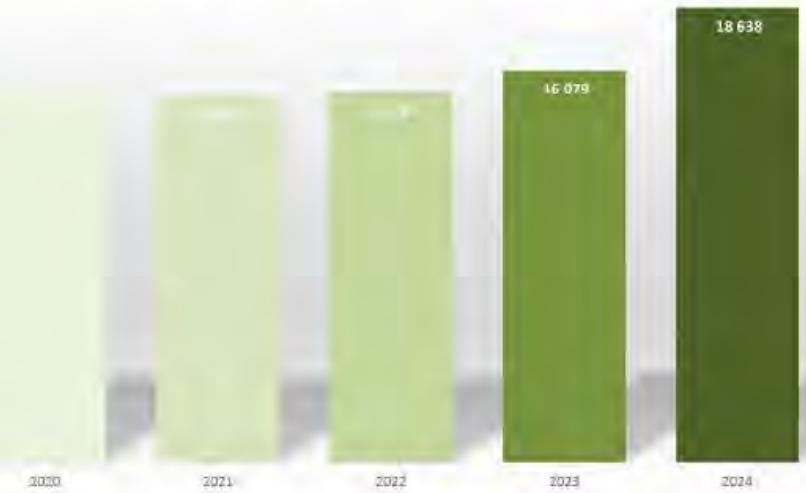
après en avoir délibéré, décide à l'unanimité, d'approuver le montant de **1 489 350 €** porté dans le compte 1572 « provision pour gros entretien », au 31 décembre 2024.

#### 4.3 Information au Conseil d'administration : les charges locatives 2024

EVOLUTION DES CHARGES LOCATIVES EN 2024 (En K€) + 305 Igrs (nature H) MEG sur 2024

Nature des charges	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Ecart 2023/24 en K€	Ecart 2023/24 en %
Charges diverses	60	79	87	87	89	104	15	17%
Espaces extérieurs	585	602	619	646	539	633	94	17%
Propreté	2 032	2 090	2 159	2 183	2 367	2 172	-194	-8%
Entretien divers	1 331	1 374	1 236	1 315	1 083	1 053	-31	-3%
Ascenseurs	223	258	269	226	296	273	-23	-8%
Taxes OM	1 370	1 419	1 374	1 442	1 580	1 704	125	8%
Électricité	682	777	632	819	1 100	863	-237	-22%
Chauffage	4 658	4 605	4 623	4 365	4 913	7 198	2 285	47%
Gaz cuisine	12	16	16	10	14	24	10	74%
Gestionnaire de résidence	18	35	45	45	53	106	53	99%
<b>Sous-Total</b>	<b>10 973</b>	<b>11 253</b>	<b>11 060</b>	<b>11 137</b>	<b>12 034</b>	<b>14 130</b>	<b>2 096</b>	<b>17%</b>
Eau froide individuelle	2 302	2 420	2 384	2 400	2 488	2 651	163	7%
Eau froide forfaitaire	20	20	20	20	23	27	4	20%
<b>Total Eau froide</b>	<b>2 322</b>	<b>2 440</b>	<b>2 403</b>	<b>2 420</b>	<b>2 511</b>	<b>2 678</b>	<b>168</b>	<b>7%</b>
Eau chaude individuelle	1 488	1 535	1 519	1 586	1 523	1 818	295	19%
Eau chaude forfaitaire	9	9	12	14	11	12	1	8%
<b>Total Eau chaude</b>	<b>1 497</b>	<b>1 544</b>	<b>1 532</b>	<b>1 600</b>	<b>1 534</b>	<b>1 830</b>	<b>295</b>	<b>19%</b>
<b>Total</b>	<b>14 792</b>	<b>15 237</b>	<b>14 995</b>	<b>15 157</b>	<b>16 079</b>	<b>18 638</b>	<b>2 559</b>	<b>16%</b>

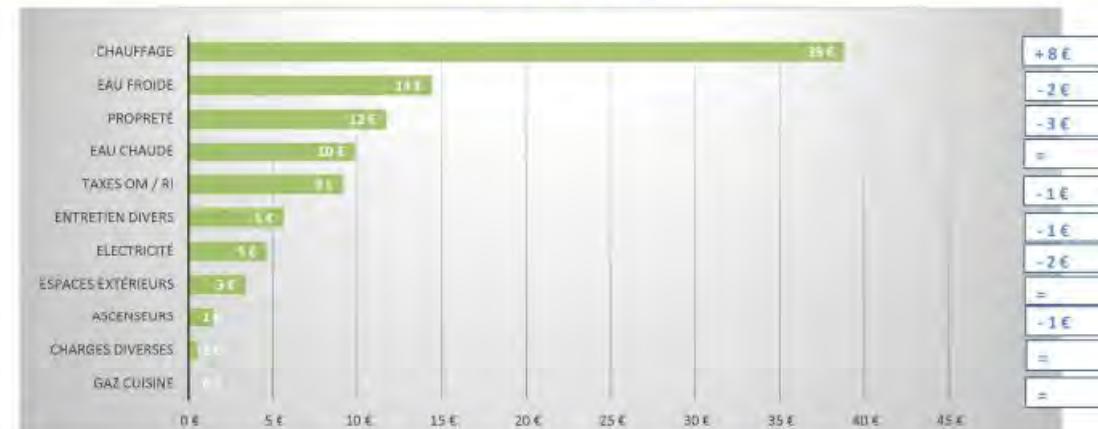
EVOLUTION DES CHARGES LOCATIVES EN K€



COUT MOYEN ANNUEL/LGT (En €)



POUR 100€ DE CHARGES



#### CHAUFFAGE

Evolution des DJU	2020	2021	2022	2023	2024	Variation 22/23
Période de chauffe 1 (janv-mai/juin)	1288	1800	1394	1371	1438	4,89%
Période de chauffe 2 (sept/oct-déc)	947	1031	798	811	1004	23,80%
<b>Cumul</b>	<b>2235</b>	<b>2831</b>	<b>2192</b>	<b>2182</b>	<b>2442</b>	<b>11,92%</b>

Zoom sur nos chaudières collectives GAZ :

L'hiver 2024 a été rigoureux, entraînant une hausse de la consommation énergétique par rapport à 2023 (58 023 024 kWh contre 43 832 784 kWh). Le prix du gaz a augmenté, atteignant jusqu'à 1,11€/MWh sur certains sites. En revanche, le coût de l'électricité des chaudières a baissé grâce à un bouclier tarifaire dont nous avons bénéficié toute l'année.

#### 4.4 Information au Conseil d'administration : la régularisation des charges locatives 2024

SOLDES REGULARISATION DE CHARGES 2024			
Tranches en €	Nombre de locataires concernés par tranches	Montant € moyen du solde	% de locataire par tranches
<-500	259	-760,45 €	2,24%
-500--450	61	-474,12 €	0,53%
-450--400	87	-421,68 €	0,75%
-400--350	147	-373,40 €	1,27%
-350--300	270	-323,64 €	2,34%
-300--250	422	-274,73 €	3,65%
-250--200	543	-224,52 €	4,70%
-200--150	736	-176,38 €	6,37%
-150--100	1 028	-122,13 €	8,90%
-100--50	1 655	-73,78 €	14,32%
-50-0	2 053	-23,44 €	17,76%
0-50	1 085	20,94 €	9,39%
50-100	776	73,45 €	6,71%
100-150	559	122,62 €	4,84%
150-200	500	174,68 €	4,33%
200-250	417	223,04 €	3,61%
250-300	250	274,90 €	2,16%
300-350	182	324,34 €	1,57%
350-400	133	373,07 €	1,15%
400-450	109	425,65 €	0,94%
450-500	80	470,16 €	0,69%
>500	205	747,59 €	1,77%
<b>Total général</b>	<b>11 557</b>	<b>-28,12 €</b>	<b>100,00%</b>

## 4.5 Clôtures d'opérations

Tableau récapitulatif des clôtures d'opérations

Nom de l'opération	N° programme	Nombre de logements/ local	Type d'opération	Date de mise en gestion	Prévision				Définitif				Ecart coût travaux		Commentaires	
					Coût des travaux	Financement	Subvention	Fonds propres	Coûts des travaux	Financement	Subvention	Fonds propres	Euros	%	% Fonds propres	
DIJON 17bis boulevard Voltaire	1244 1245	41+2 locaux activité	Neuf	10/09/2019 11/05/2020	5 965 643 €	3 599 051 €	520 281 €	1 846 311 €	6 558 413 €	3 624 216 €	605 531 €	2 328 665 €	592 769 €	9,94%	35,51%	<p>Acquisition en VEFA de 41 logements d'un bâtiment riverain des bureaux du Siège d'Orvitis.</p> <p>L'immeuble de 5 étages permet de disposer de bureaux supplémentaires en rez-de-chaussée.</p> <p>La partie "bureaux" est livré brut de béton par le promoteur. Les travaux de transformation en bureau ont été effectués par Orvitis. Ce coût supplémentaire ont été financés par des fonds propres pour un montant de 312 000 €.</p> <p>Le prévisionnel prévoit une subvention Dijon Métropole pour un montant de 460 900€. Or Orvitis a perçu 546 150 € d'où un écart de 85 250 €.</p> <p>Au moment de la notification, Dijon Métropole ajuste le montant de la subvention en fonction de leur règlement d'intervention et des caractéristiques définitives de l'opération (Certification, Label et Localisation).</p>
DIJON rue de Gray	1301	42	Neuf	02/05/2021	6 199 174 €	4 353 645 €	469 034 €	1 376 495 €	6 151 678 €	4 276 145 €	536 284 €	1 339 249 €	-47 496 €	-0,77%	21,77%	<p>Acquisition en VEFA de 42 logements locatifs d'un ensemble immobilier.</p> <p>Le prévisionnel prévoit une subvention Dijon Métropole pour un montant de 381 700€. Or Orvitis a perçu 448 950 € d'où un écart de 67 250 €.</p> <p>Au moment de la notification, Dijon Métropole ajuste le montant de la subvention en fonction de leur règlement d'intervention et des caractéristiques définitives de l'opération (Certification, Label et Localisation).</p>
DIJON 28 rue de la Colombière	1310	30	Aquisition	01/01/2019	2 528 063 €	1 687 683 €	723 362 €	117 018 €	2 491 396 €	1 678 341 €	702 121 €	110 933 €	-36 667 €	-1,45%	4,45%	Acquisition de 30 logements + travaux rénovation thermique
AHUY Impasse des Plantes Boyer	1284	41	Neuf	27/01/2021	5 254 185 €	3 286 128 €	509 816 €	1 458 241 €	5 203 911 €	3 332 680 €	530 416 €	1 340 815 €	-50 274 €	-0,96%	25,77%	<p>Acquisition en VEFA de 41 logements locatifs d'un ensemble immobilier.</p> <p>Le prévisionnel prévoit une subvention Dijon Métropole pour un montant de 453 200€.</p> <p>Or Orvitis a perçu 473 800 € d'où un écart de 20 600 €.</p>
FONTAINE-LES-DIJON 2 allée des Eglantiers	1289	2	Neuf	31/01/2024	320 854 €	203 696 €	82 018 €	35 140 €	319 936 €	198 395 €	52 768 €	68 773 €	-916 €	-0,29%	21,50%	<p>Construction de 2 pavillons individuels avec garage et jardin.</p> <p>La Ville a choisi de participer à hauteur de 15 000 € au titre du rattrapage SRU (Loi Solidarité Renouvellement Urbain) au lieu d'une subvention de 50 000 € comme prévu initialement.</p>
DARCEY route de Dijon	537/01- 538/01	6	Réhabilitation	17/10/2024	75 000 €	0 €	30 000 €	45 000 €	77 027 €	0 €	30 000 €	47 027 €	2 027 €	2,70%	61,05%	Travaux de mutation d'énergie
ARNAY-LE-DUC 2 et 12 rue Charles Picard	216-11	2	Réhabilitation	13/05/2024	21 053 €	0 €	5 000 €	16 053 €	20 616 €	0 €	5 000 €	15 616 €	-437 €	-2,08%	75,75%	Travaux de renovation thermique
Remplacements de composants 2024	-	-	Remplacements composants	01/01/2024- 31/12/2024	4 451 245 €	0 €	0 €	4 451 245 €	4 451 245 €	0 €	0 €	4 451 245 €	0 €	0,00%	100,00%	Remplacement de composants sur l'exercice 2024
Total	166				24 815 217 €	13 130 203 €	2 339 511 €	9 345 503 €	25 274 222 €	13 109 777 €	2 462 121 €	9 702 324 €	-459 004 €	1,85%	38,39%	

#### 4.5.1. Clôture d'opération : programme d'investissement n°1244-1245

La clôture des programmes n° 1244-1245 relative à l'acquisition en VEFA de 41 logements et 2 locaux d'activité situés à DIJON, au 17 bis boulevard Voltaire, peut être réalisée et arrêtée selon le détail ci-après. L'utilisation de fonds propres à hauteur de 2 328 665,42 € est constatée.

		DF100	
CLOTURE DE PROGRAMME D'INVESTISSEMENT 1244-1245			
EN DATE DU : 24/04/2025			
<b>TYPE D'OPERATION</b>	Construction <input type="checkbox"/>	Sur sol propre <input type="checkbox"/>	Sur sol d'autrui <input type="checkbox"/>
X Achat en VEFA			
Acquisition <input type="checkbox"/>	Sans travaux <input type="checkbox"/>	Avec travaux <input type="checkbox"/>	
Renouvellement & Ajout de composant <input type="checkbox"/>			
<b>DESIGNATION DU PROGRAMME</b>	17 bis boulevard Voltaire	21	DUON
		41 logts	Date de mise en gestion
		2 locaux	10/09/2019
Remboursement Retenue Garantie <input type="checkbox"/>			
Conduite d'opération comptabilisée <input checked="" type="checkbox"/>			
LASM définitive comptabilisée <input type="checkbox"/>			
<b>Coût de l'opération</b>	<b>Prévisions</b>	<b>Montants définitifs</b>	<b>Ecart</b>
Terrain			
Bâtiment/travaux	5 965 643,48 €	6 558 412,83 €	
Frais de notaire			
Equipements spécifiques	5 965 643,48 €	6 558 412,83 €	592 769,35 € 9,94%
<b>Financement</b>			
Emprunts	3 599 050,87 €	3 624 216,00 €	25 165,13 € 0,70%
Subventions	520 281,41 €	605 531,41 €	85 250,00 € 16,39%
Fonds propres	1 846 311,20 €	2 328 665,42 €	482 354,22 €
	5 965 643,48 €	6 558 412,83 €	592 769,35 € 9,94%
<b>Utilisation de Fonds Propres</b>	<b>à hauteur de :</b>	2 328 665,42 €	
%	<b>du coût de l'opération</b>	35,51%	
<b>Justification de l'écart :</b>	Acquisition en VEFA de 41 logements d'un bâtiment riverain des bureaux du siège d'Orvitis. L'immeuble de 5 étages permet de disposer de bureaux supplémentaires en rez-de-chaussée. La partie "bureaux" est livré brut de béton par le promoteur. Les travaux de transformation en bureau ont été effectués par Orvitis. Ce coût supplémentaire ont été financés par des fonds propres pour un montant de 312 000 €. Le prévisionnel prévoit une subvention Dijon Métropole pour un montant de 460 900€. Or Orvitis a perçu 546 150 € d'où un écart de 85 250 €. Au moment de la notification, Dijon Métropole ajuste le montant de la subvention en fonction de leur règlement d'intervention et des caractéristiques définitives de l'opération (Certification, Label et Localisation)		

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

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

- de valider la clôture financière de ce programme,
- d'affecter le montant de 2 328 665,42 € au crédit du compte 1067 « Réserves : excédents d'exploitation affectés à l'investissement » par le débit du compte 110 « Report à nouveau, solde créditeur ».

#### **4.5.2. Clôture d'opération : programme d'investissement n°1301**

La clôture du programme n° 1301 relative à l'acquisition en VEFA de 42 logements situés à DIJON, rue de Gray, peut être réalisée et arrêtée selon le détail ci-après.

L'utilisation de fonds propres à hauteur de 1 339 248,93 € est constatée.

<b>Orvitis</b> en Côte-d'Or		DF101		
<b>CLOTURE DE PROGRAMME D'INVESTISSEMENT 1301</b>				
<b>EN DATE DU : 24/04/2025</b>				
<b>TYPE D'OPERATION</b>	<input type="checkbox"/> Construction <input checked="" type="checkbox"/> Achat en VEFA <input type="checkbox"/> Acquisition <input type="checkbox"/> Renouvellement & Ajout de composant	<input type="checkbox"/> Sur sol propre <input type="checkbox"/> Sans travaux	<input type="checkbox"/> Sur sol d'autrui <input type="checkbox"/> Avec travaux	
<b>DESIGNATION DU PROGRAMME</b>	rue de Gray	21	DIJON	
		42 logts	Date de mise en gestion <b>02/05/2021</b>	
Remboursement Retenue Garantie	<input type="checkbox"/>			
Conduite d'opération comptabilisée	<input checked="" type="checkbox"/>			
LASM définitive comptabilisée	<input type="checkbox"/>			
<b>Coût de l'opération</b>	<b>Prévisions</b>	<b>Montants définitifs</b>	<b>Ecart</b>	<b>%</b>
Terrain				
Bâtiment/travaux	6 199 174,00 €	6 151 677,93 €		
Frais de notaire				
Equipements spécifiques	6 199 174,00 €	6 151 677,93 €	-47 496,07 €	-0,77%
<b>Financement</b>				
Emprunts	4 353 645,00 €	4 276 145,00 €	-77 500,00 €	-1,78%
Subventions	469 034,00 €	536 284,00 €	67 250,00 €	14,34%
Fonds propres	1 376 495,00 €	1 339 248,93 €	-37 246,07 €	
	6 199 174,00 €	6 151 677,93 €	-47 496,07 €	-0,77%
<b>Utilisation de Fonds Propres</b>	<b>à hauteur de :</b>	<b>1 339 248,93 €</b>		
%	<b>du coût de l'opération</b>	<b>21,77%</b>		
<b>Justification de l'écart :</b>	<b>Acquisition en VEFA de 42 logements locatifs d'un ensemble immobilier.</b>			
Le prévisionnel prévoit une subvention Dijon Métropole pour un montant de 381 700€. Or Orvitis a perçu 448 950 € d'où un écart de 67 250 €. Au moment de la notification, Dijon Métropole ajuste le montant de la subvention, en fonction de leur règlement d'intervention et des caractéristiques définitives de l'opération (Certification, Label et Localisation).				

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

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- de valider la clôture financière de ce programme,
  - d'affecter le montant de 1 339 248,93€ au crédit du compte 1067 « Réserves: excédents d'exploitation affectés à l'investissement» par le débit du compte 110 « Report à nouveau, solde créditeur»

#### **4.5.3. Clôture d'opération : programme d'investissement n°1310**

La clôture du programme n° 1310 relative à l'acquisition-amélioration de 30 logements situés à DIJON, au 28 rue de la Colombière, peut être réalisée et arrêtée selon le détail ci-après.  
L'utilisation de fonds propres à hauteur de 110 933,32 € est constatée.

Orvitis		CLOTURE DE PROGRAMME D'INVESTISSEMENT 1310				DF102
EN DATE DU : 24/04/2025						
<b>TYPE D'OPERATION</b>	<input type="checkbox"/> Construction <input type="checkbox"/> Achat en VEFA <input checked="" type="checkbox"/> Acquisition <input type="checkbox"/> Renouvellement & Ajout de composant	<input type="checkbox"/> Sur sol propre <input type="checkbox"/> Sans travaux	<input type="checkbox"/> Sur sol d'autrui <input checked="" type="checkbox"/> Avec travaux			
<b>DESIGNATION DU PROGRAMME</b>	28 rue de la Colombière	21	DUION	30 logts	Date de mise en gestion	01/01/2019
Remboursement Retenue Garantie						
Conduite d'opération comptabilisée						
LASM définitive comptabilisée						
<b>Coût de l'opération</b>		<b>Prévisions</b>		<b>Montants définitifs</b>		<b>Ecart</b>
Terrain						
Bâtiment/travaux		2 528 063,00 €		2 491 395,79 €		
Frais de notaire						
Equipements spécifiques		2 528 063,00 €		2 491 395,79 €		-36 667,21 €
<b>Financement</b>						
Emprunts		1 687 683,00 €		1 678 341,00 €		-9 342,00 €
Subventions		723 362,00 €		702 121,47 €		-21 240,53 €
Fonds propres		117 018,00 €		110 933,32 €		-6 084,68 €
<b>Utilisation de Fonds Propres</b>		<b>à hauteur de :</b>		110 933,32 €		
	%	<b>du coût de l'opération</b>		4,45%		
<b>Justification de l'écart :</b>	Acquisition de 30 logements + travaux rénovation thermique					

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

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

- de valider la clôture financière de ce programme,
  - d'affecter le montant de 110 933,32 € au crédit du compte 1067 « Réserves : excédents d'exploitation affectés à l'investissement » par le débit du compte 110 « Report à nouveau, solde créditeur ».

#### 4.5.4. Clôture d'opération : programme d'investissement n°1284

La clôture du programme n° 1284 relative à l'acquisition en VEFA de 41 logements situés à AHUY, impasse des Plantes Boyer, peut être réalisée et arrêtée selon le détail ci-après.  
L'utilisation de fonds propres à hauteur de 1 340 814,98 € est constatée.

CLOTURE DE PROGRAMME D'INVESTISSEMENT 1284			DF103
EN DATE DU : 24/04/2025			
<b>TYPE D'OPERATION</b>	<input type="checkbox"/> Construction <input checked="" type="checkbox"/> Achat en VEFA <input type="checkbox"/> Acquisition <input type="checkbox"/> Renouvellement & Ajout de composant	<input type="checkbox"/> Sur sol propre <input type="checkbox"/> Sans travaux	<input type="checkbox"/> Sur sol d'autrui <input type="checkbox"/> Avec travaux
<b>DESIGNATION DU PROGRAMME</b>	<b>Impasse des plantes Boyer</b>	<b>21</b>	<b>AHUY</b>
		<b>41 logts</b>	<b>Date de mise en gestion</b> <b>27/01/2021</b>
Remboursement Retenue Garantie	<input type="checkbox"/>		
Conduite d'opération comptabilisée	<input checked="" type="checkbox"/>		
LASM définitive comptabilisée	<input type="checkbox"/>		
<b>Coût de l'opération</b>	<b>Prévisions</b>	<b>Montants définitifs</b>	<b>Ecarts</b>
Terrain			%
Bâtiment/travaux	<b>5 254 185,00 €</b>	<b>5 203 910,98 €</b>	
Frais de notaire			
Equipements spécifiques	<b>5 254 185,00 €</b>	<b>5 203 910,98 €</b>	<b>-50 274,02 €</b> <b>-0,96%</b>
<b>Financement</b>			
Emprunts	<b>3 286 128,00 €</b>	<b>3 332 680,00 €</b>	<b>-46 552,00 €</b> <b>1,42%</b>
Subventions	<b>509 816,00 €</b>	<b>530 416,00 €</b>	<b>20 600,00 €</b> <b>4,04%</b>
Fonds propres	<b>1 458 241,00 €</b>	<b>1 340 814,98 €</b>	<b>-117 426,02 €</b>
	<b>5 254 185,00 €</b>	<b>5 203 910,98 €</b>	<b>-50 274,02 €</b> <b>-0,96%</b>
<b>Utilisation de Fonds Propres</b>	<b>à hauteur de :</b>	<b>1 340 814,98 €</b>	
	<b>%</b>	<b>du coût de l'opération</b>	<b>25,77%</b>
<b>Justification de l'écart :</b>	<b>Acquisition en VEFA de 41 logements locatifs d'un ensemble immobilier.</b>		
	Le prévisionnel prévoit une subvention Dijon Métropole pour un montant de 453 200€. Or Orvitis a perçu 473 800 € d'où un écart de 20 600 €.		

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

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

- de valider la clôture financière de ce programme,
- d'affecter le montant de 1 340 814,98 € au crédit du compte 1067 « Réserves: excédents d'exploitation affectés à l'investissement » par le débit du compte 110 « Report à nouveau, solde créditeur ».

#### 4.5.5. Clôture d'opération programme d'investissement n°1289

La clôture du programme n° 1289 relative à la construction de 2 logements situés à FONTAINE-LES-DIJON, au 2 allée des Eglantiers, peut être réalisée et arrêtée selon le détail ci-après.  
L'utilisation de fonds propres à hauteur de 68 773,07 € est constatée.



DF104

#### CLOTURE DE PROGRAMME D'INVESTISSEMENT 1289

EN DATE DU : 24/04/2025

**TYPE D'OPERATION**

<input checked="" type="checkbox"/> Construction	<input type="checkbox"/> Sur sol propre	<input checked="" 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 type="checkbox"/> Renouvellement & Ajout de composant		

**DESIGNATION DU PROGRAMME**

2 allée des Eglantiers

21 FONTAINE LES DIJON

2 logts

Date de mise en gestion

31/01/2024

Remboursement Retenue Garantie

Conduite d'opération comptabilisée

LASM définitive comptabilisée

**Coût de l'opération**

**Prévisions**

**Montants définitifs**

**Ecart**

**%**

Terrain

Bâtiment/travaux

320 854,00 €

319 936,07 €

Frais de notaire

Equipements spécifiques

320 854,00 €

319 936,07 €

-917,93 € -0,29%

**Financement**

Emprunts

203 696,00 €

198 395,00 €

-5 301,00 € -2,60%

Subventions

82 018,00 €

52 768,00 €

-29 250,00 € -35,66%

Fonds propres

35 140,00 €

68 773,07 €

33 633,07 €

320 854,00 €

319 936,07 €

-917,93 € -0,29%

**Utilisation de Fonds Propres**

à hauteur de :

68 773,07 €

% du coût de l'opération

21,50%

**Justification de l'écart :**

**Construction de 2 pavillons individuels avec garage et jardin.**

La Ville a choisi de participer à hauteur de 15 000 € au titre du rattrapage SRU (Loi Solidarité Renouvellement Urbain) au lieu d'une subvention de 50 000 € comme prévu initialement.

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

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

- de valider la clôture financière de ce programme,
- d'affecter le montant de 68 773,07 € au crédit du compte 1067 « Réserves : excédents d'exploitation affectés à l'investissement » par le débit du compte 110 « Report à nouveau, solde créditeur »

#### 4.5.6. Clôture d'opération : programme d'investissement n°537/01-538/01

La clôture des programmes n° 537/01 et 538/01 relative à la réhabilitation de 6 logements situés à DARCEY, route de Dijon, peut être réalisée et arrêtée selon le détail ci-après.  
L'utilisation de fonds propres à hauteur de 47 027,23 € est constatée.

**Orvitis** en Côte-d'Or

DF105

**CLOTURE DE PROGRAMME D'INVESTISSEMENT 537/01-538/01**

**EN DATE DU : 24/04/2025**

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

<b>DESIGNATION DU PROGRAMME</b>	<b>Route de Dijon</b>	<b>21</b>	<b>DARCEY</b>	<b>6 logts</b>	<b>Date de mise en gestion</b>
Remboursement Rétention Garantie					17/10/2024
Conduite d'opération comptabilisée	<input checked="" type="checkbox"/>				
LASM définitive comptabilisée	<input type="checkbox"/>				

<b>Coût de l'opération</b>	<b>Prévisions</b>	<b>Montants définitifs</b>	<b>Ecart</b>	<b>%</b>
Terrain				
Bâtiment/travaux	75 000,00 €	77 027,23 €		
Frais de notaire				
Equipements spécifiques				
	75 000,00 €	77 027,23 €	2 027,23 €	2,70%
<b>Financement</b>				
Emprunts	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Subventions	30 000,00 €	30 000,00 €	0,00 €	0,00%
Fonds propres	45 000,00 €	47 027,23 €	2 027,23 €	
	75 000,00 €	77 027,23 €	2 027,23 €	2,70%
<b>Utilisation de Fonds Propres</b>	<b>à hauteur de :</b>	<b>47 027,23 €</b>		
%	<b>du coût de l'opération</b>	<b>61,05%</b>		
<b>Justification de l'écart :</b>	Travaux de mutation d'énergie			

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

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

- de valider la clôture financière de ce programme,
- d'affecter le montant de 47 027,23 € au crédit du compte 1067 « Réserves : excédents d'exploitation affectés à l'investissement » par le débit du compte 110 « Report à nouveau, solde créditeur ».

#### 4.5.7. Clôture d'opération programme d'investissement n°216/11

La clôture du programme n° 216/11 relative à la réhabilitation de 2 logements situés à ARNAY-LE-DUC, au 2 et 12 rue Charles Picard, peut être réalisée et arrêtée selon le détail ci-après.  
L'utilisation de fonds propres à hauteur de 15 615,53 € est constatée.

 en Côte-d'Or		DF106	
CLOTURE DE PROGRAMME D'INVESTISSEMENT 216/11			
EN DATE DU : 24/04/2025			
<b>TYPE D'OPERATION</b>	<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		
<b>DESIGNATION DU PROGRAMME</b>	2 et 12 rue Charles Picard	21	ARNAY LE DUC
		2 logts	Date de mise en gestion 13/05/2024
Remboursement Retenue Garantie	<input type="checkbox"/>		
Conduite d'opération comptabilisée	<input type="checkbox"/>		
LASM définitive comptabilisée	<input type="checkbox"/>		
<b>Cout de l'opération</b>	<b>Prévisions</b>	<b>Montants définitifs</b>	<b>Ecarts</b>
Terrain			
Bâtiment/travaux	21 052,63 €	20 615,53 €	
Frais de notaire			
Equipements spécifiques	21 052,63 €	20 615,53 €	-437,10 € -2,08%
<b>Financement</b>			
Emprunts	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Subventions	5 000,00 €	5 000,00 €	0,00 € 0,00%
Fonds propres	16 052,63 €	15 615,53 €	-437,10 €
	21 052,63 €	20 615,53 €	-437,10 € -2,08%
<b>Utilisation de Fonds Propres</b>	<b>à hauteur de :</b>	<b>15 615,53 €</b>	
%	<b>du cout de l'opération</b>	<b>75,75%</b>	
<b>Justification de l'écart :</b>	Travaux de rénovation thermique		

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

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

- de valider la clôture financière de ce programme,
- d'affecter le montant de 15 615,53€ au crédit du compte 1067 « Réserves : excédents d'exploitation affectés à l'investissement » par le débit du compte 110 « Report à nouveau, solde créditeur ».

#### 4.5.8. Clôture d'opération : remplacements de composants

La clôture des remplacements de composants peut être réalisée et arrêtée selon le détail ci-après.  
L'utilisation de fonds propres à hauteur de 4 451 245,37 € est constatée.

<b>CLOTURE DES REMPLACEMENTS DE COMPOSANTS</b>		DF107		
<b>EN DATE DU : 24/04/2025</b>				
<b>TYPE D'OPERATION</b>	Construction <input type="checkbox"/> Achat en VEFA <input type="checkbox"/> Acquisition <input type="checkbox"/> <b>X</b> Renouvellement & Ajout de composant	<input type="checkbox"/> Sur sol propre <input type="checkbox"/> Sur sol d'autrui		
<b>DESIGNATION DU PROGRAMME</b>	<b>Divers programmes</b>	<b>Date de mise en gestion</b> 01/01/2024-31/12/2024		
Remboursement Retenue Garantie	<input type="checkbox"/>			
Conduite d'opération comptabilisée	<b>X</b>			
LASM définitive comptabilisée	<input type="checkbox"/>			
<b>Coût de l'opération</b>	<b>Prévisions</b>	<b>Montants définitifs</b>	<b>Écarts</b>	<b>%</b>
Terrain				
Batiment/travaux	4 451 245,37 €	4 451 245,37 €		
Frais de notaire				
Equipements spécifiques	4 451 245,37 €	4 451 245,37 €	0,00 €	0,00%
<b>Financement</b>				
Emprunts	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Subventions	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Fonds propres	4 451 245,37 €	4 451 245,37 €	0,00 €	
	4 451 245,37 €	4 451 245,37 €	0,00 €	0,00%
<b>Utilisation de Fonds Propres</b>	<b>à hauteur de :</b>	<b>4 451 245,37 €</b>		
%	<b>du coût de l'opération</b>	<b>100,00%</b>		
<b>Justification de l'écart :</b>	Remplacement de composants sur l'exercice 2024			

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

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

- de valider la clôture financière de ce programme,
- d'affecter le montant de 4 451 245,37 € au crédit du compte 1067 « Réserves : excédents d'exploitation affectés à l'investissement » par le débit du compte 110 « Report à nouveau, solde créditeur »

## 4.6 Souscriptions d'emprunts

### 4.6.1. Souscription d'un prêt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour le financement de l'opération d'acquisition-amélioration de 7 logements, situés à DIJON, 36 avenue Victor Hugo

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 251 504,00 €, constitué de 6 lignes de prêt, dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

	PLAI Foncier
<b>Montant du prêt</b>	42 459,00 €
<b>Durée</b>	60 ans
<b>Périodicité des échéances</b>	Annuelle
<b>Index</b>	Livret A
<b>Taux d'intérêt actuel annuel</b>	taux du LA en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt -0,40 % Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%
<b>Typologie Gissler</b>	1A
<b>Profil d'amortissement</b>	Echéance prioritaire avec intérêts différés Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés.
<b>Taux de progressivité des échéances</b>	De 0% à 0,50% maximum Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0%
<b>Modalité de révision</b>	DL
<b>Garantie</b>	100 % Dijon Métropole

	PLUS	PLUS Foncier
<b>Montant du prêt</b>	114 087,00 €	69 442,00 €
<b>Durée</b>	40 ans	60 ans
<b>Périodicité des échéances</b>	Annuelle	Annuelle
<b>Index</b>	Livret A	Livret A
<b>Taux d'intérêt actuel annuel</b>	taux du LA en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 0,60 % Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%	taux du LA en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 0,60 % Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%
<b>Typologie Gissler</b>	1A	1A
<b>Profil d'amortissement</b>	Echéance prioritaire avec intérêts différés Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés.	Echéance prioritaire avec intérêts différés Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés.
<b>Taux de progressivité des échéances</b>	De -3% à 0,50% maximum Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A	De -3% à 0,50% maximum Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A
<b>Modalité de révision des taux</b>	DR	DR
<b>Garantie</b>	100 % Dijon Métropole	100 % Dijon Métropole

CPLS	
<b>Montant du prêt</b>	7 378,00€
<b>Commission d'instruction</b>	0 €
<b>Durée</b>	40 ans
<b>Périodicité des échéances</b>	Annuelle
<b>Index</b>	Livret A
<b>Taux d'intérêt actuarial annuel</b>	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%
<b>Typologie Gissler</b>	1A
<b>Profil d'amortissement</b>	Echéance prioritaire avec intérêts différés Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés.
<b>Taux de progressivité des échéances</b>	De -3% à 0.50% maximum Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A
<b>Modalité de révision</b>	DR
<b>Garantie</b>	100 % Dijon Métropole

PLS	
<b>Montant du prêt</b>	8 896,00€
<b>Commission d'instruction</b>	0 €
<b>Durée</b>	40 ans
<b>Périodicité des échéances</b>	Annuelle
<b>Index</b>	Livret A
<b>Taux d'intérêt actuarial annuel</b>	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%
<b>Typologie Gissler</b>	1A
<b>Profil d'amortissement</b>	Echéance prioritaire avec intérêts différés Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés.
<b>Taux de progressivité des échéances</b>	De -3% à 0.50% maximum Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A la variation du taux du Livret A
<b>Modalité de révision des taux</b>	DR
<b>Garantie</b>	100 % Dijon Métropole

PLS Foncier	
<b>Montant du prêt</b>	9 242,00 €
<b>Commission d'instruction</b>	0 €
<b>Durée</b>	60 ans
<b>Périodicité des échéances</b>	Annuelle
<b>Index</b>	Livret A
<b>Taux d'intérêt actuarial annuel</b>	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%
<b>Typologie Gissler</b>	1A

<b>Profil d'amortissement</b>	Echéance prioritaire avec intérêts différés Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés.
<b>Taux de progressivité des échéances</b>	De -3% à 0.50% maximum Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A
<b>Modalité de révision</b>	DR
<b>Garantie</b>	100 % Dijon Métropole

**Le Conseil d'administration,**

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

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

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

**Mme DIEMUNSCH ne prend pas part au vote.**

#### **4.6.2. Souscription d'un prêt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour le financement de l'opération de construction en VEFA de 9 logements, situés 33 rue Général Fauconnet à DIJON**

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 576 043,00 €, constitué de 7 lignes de prêt, dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

	<b>PLAI</b>	<b>PLAI Foncier</b>
<b>Montant du prêt</b>	46 296,00 €	97 988,00 €
<b>Durée</b>	40 ans	60 ans
<b>Périodicité des échéances</b>	Annuelle	Annuelle
<b>Index</b>	Livret A	Livret A
<b>Taux d'intérêt actuel annuel</b>	taux du LA en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt - 0,20 % Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%	taux du LA en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 0,46% Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%
<b>Typologie Gissler</b>	1A	1A
<b>Profil d'amortissement</b>	Echéance prioritaire avec intérêts différés Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés.	Echéance prioritaire avec intérêts différés Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés.
<b>Taux de progressivité des échéances</b>	De 0% à 0,50% maximum Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0%	De 0% à 0,50% maximum Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0%
<b>Modalité de révision</b>	DL	DL
<b>Garantie</b>	100 % Dijon Métropole	100 % Dijon Métropole

	<b>PLUS</b>	<b>PLUS Foncier</b>
<b>Montant du prêt</b>	150 025,00 €	129 306,00 €
<b>Durée</b>	40 ans	60 ans
<b>Périodicité des échéances</b>	Annuelle	Annuelle
<b>Index</b>	Livret A	Livret A
<b>Taux d'intérêt actuel annuel</b>	taux du LA en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 0,60 % Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%	taux du LA en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 0,46 % Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%
<b>Typologie Gissler</b>	1A	1A
<b>Profil d'amortissement</b>	Echéance prioritaire avec intérêts différés Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés.	Echéance prioritaire avec intérêts différés Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés.

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

<b>CPLS</b>	
<b>Montant du prêt</b>	18 397,00€
<b>Commission d'instruction</b>	10 €
<b>Durée</b>	40 ans
<b>Périodicité des échéances</b>	Annuelle
<b>Index</b>	Livret A
<b>Taux d'intérêt actuel annuel</b>	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%
<b>Typologie Gissler</b>	1A
<b>Profil d'amortissement</b>	Echéance prioritaire avec intérêts différés Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés.
<b>Taux de progressivité des échéances</b>	De -3% à 0.50% maximum Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A
<b>Modalité de révision</b>	DR
<b>Garantie</b>	100 % Dijon Métropole

<b>PLS</b>	
<b>Montant du prêt</b>	62 187,00€
<b>Commission d'instruction</b>	30 €
<b>Durée</b>	40 ans
<b>Périodicité des échéances</b>	Annuelle
<b>Index</b>	Livret A
<b>Taux d'intérêt actuel annuel</b>	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%
<b>Typologie Gissler</b>	1A
<b>Profil d'amortissement</b>	Echéance prioritaire avec intérêts différés Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés.
<b>Taux de progressivité des échéances</b>	De -3% à 0.50% maximum Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A la variation du taux du Livret A
<b>Modalité de révision des taux</b>	DR
<b>Garantie</b>	100 % Dijon Métropole

	PLS Foncier
<b>Montant du prêt</b>	71 844,00 €
<b>Commission d'instruction</b>	40 €
<b>Durée</b>	60 ans
<b>PéIODICITÉ DES ÉCHÉANCES</b>	Annuelle
<b>Index</b>	Livret A
<b>Taux d'intérêt actuel annuel</b>	taux du LA en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 0,46 % Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%
<b>Typologie Gissler</b>	1A
<b>Profil d'amortissement</b>	Echéance prioritaire avec intérêts différés Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés.
<b>Taux de progressivité des échéances</b>	De -3% à 0,50% maximum Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A
<b>Modalité de révision</b>	DR
<b>Garantie</b>	100 % Dijon Métropole

**Le Conseil d'administration,**

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

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

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

**Mme DIEMUNSCH ne prends pas part au vote.**

#### **4.6.3. Souscription d'un prêt auprès de la Banque Postale pour le financement de l'opération de construction en VEFA de 8 logements, situés rue Auguste Brullé à DIJON**

Pour le financement de cette opération, il est proposé de réaliser auprès de la Banque Postale un emprunt d'un montant de 1 509 683,00 € dont les caractéristiques sont les suivantes :

Montant emprunté :	1 509 683 €
Durée du prêt :	15 ans
Taux d'intérêt annuel :	livret A préfixé + 0,60 %
Base de calcul :	30/360
Périodicité des échéances :	annuelles
Mode d'amortissement :	linéaire
Frais dossier :	0,10 %
Garantie :	non garantie
Remboursement anticipé :	remboursement anticipé total ou partiel possible à l'échéance moyennant le paiement d'une indemnité dégressive au taux de 0,50%
Option de passage à taux fixe :	possible à partir de la 3 <sup>e</sup> année d'amortissement et moyennant le paiement d'une commission de 0,30% appliquée sur le capital restant dû.
Déblocage :	en une fois sur le compte de versement

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

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

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

- de souscrire auprès de la Banque Postale 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.

**Mme DIEMUNSCH ne prend pas part au vote.**



A l'attention de Madame Amandine Kalus

Affaire suivie par Merles Quentin  
Tel : 0631286277  
Mail : quentin.merles@labanquepostale.fr

Le 01/04/2025

Objet : Proposition commerciale indicative – Prêt Social

Madame, Monsieur,

Nous tenons à vous remercier de la confiance que vous nous témoignez en nous associant à la réalisation de votre projet.

Afin de répondre à vos besoins et objectifs exprimés, nous avons le plaisir de vous adresser une proposition de financement indicative à hauteur de 1 509 683,00 € dont vous trouverez ci-dessous les principales caractéristiques.

Cette proposition commerciale ne constitue en aucun cas un engagement ferme et définitif de La Banque Postale, qui reste notamment soumis à un examen préalable favorable de votre dossier et de la documentation contractuelle et à l'accord de notre Comité National des Risques et des Contreparties.

Cette proposition de financement s'inscrit dans la démarche entreprise par La Banque Postale visant à promouvoir les investissements présentant un **impact social positif**. A ce titre, les Prêts Sociaux bénéficient d'une bonification de leur taux d'intérêt.

Dans ce cadre, vous trouverez, jointe à la présente proposition, l'Annexe d'information au Prêt Social listant les domaines d'investissements éligibles au Prêt Social.

- Emprunteur : ORVITIS (SIREN 272 100 017)
- Objet du financement : Acquisition en VEFA de 8 logements
- Montant du financement : 1 509 683,00 €
- Durée du financement : 15 ans
- Période de disponibilité : sous 6 mois:
  - o Date de début : entrée en vigueur du contrat
  - o Date de fin : 15/10/2025
- Période d'amortissement :
  - o Amortissement : 15 ans
  - o Taux : Livret A préfixé + 0,60% l'an
  - o Base de calcul des intérêts : 30/360

- Profil d'amortissement : Linéaire
- Périodicité des échéances : Annuelle
- Remboursement anticipé total ou partiel possible à l'échéance, moyennant le paiement d'une indemnité dégressive au taux de 0,50%
- Option de passage à taux fixe : Oui, possible à partir de la 3<sup>e</sup> année d'amortissement et moyennant le paiement d'une commission de 0,30% appliquée sur le capital restant dû.
- Commission d'engagement : 0,10%
- Déblocage : En une fois sur le compte de versement
- Garanties : Non

Les conditions présentées ci-dessus sont valables 14 jours à compter de la date d'émission du présent document. En conséquence, à défaut de retour signé de votre part pendant ce délai, la présente proposition deviendra nulle et non avenue sauf accord express et écrit de notre part.

La Banque Postale reste à votre disposition pour vous apporter tout complément d'information sur le contenu de cette proposition.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Bon pour accord, le 04/04/2015

Directeur Financier  
Mr Arnaud Christophe

Conditions et tarifs des prestations financées :  
<http://www.labanquepostale.fr/acteurs-economiques/fonter/tarif.htm>

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

### **5.1 Protocole d'accord du dispositif de médiation entre la Ville de BEAUNE et les bailleurs sociaux**

Les quartiers d'habitat social à BEAUNE connaissent un certain nombre de difficultés impactant la qualité du cadre de vie des habitants : difficultés sociales, dégradations, occupations abusives des halls et des abords de bâtiments....

Depuis 2009, les bailleurs sociaux présents dans les quartiers de la Ville de BEAUNE se sont inscrits dans une démarche partenariale aux côtés de la Ville et des différents partenaires, dans le cadre de la mise en place d'un dispositif de médiation. Celui-ci constitue une réponse collective, concertée et renforcée des bailleurs (CDC Habitat, Habellis et Orvitis) et de la ville de BEAUNE face aux enjeux de tranquillité.

La convention de partenariat étant arrivée à son terme le 31 décembre 2024, la poursuite du dispositif de médiation est essentielle, afin d'offrir des perspectives d'amélioration de la vie quotidienne des quartiers et de ses habitants.

La signature d'une nouvelle convention de médiation est ainsi proposée pour une durée comprise rétroactivement entre le 1<sup>er</sup> janvier 2025 et le 31 décembre 2027 inclus.

Les missions confiées au dispositif de médiation sont les suivantes :

- désamorcer les conflits entre locataires, à la demande des bailleurs sociaux, pour apaiser les tensions par des actions de médiation et affirmer ainsi le partenariat entre les parties,
- coordonner les actions mises en œuvre,
- mobiliser et alerter les partenaires sociaux sur les problématiques rencontrées,
- être l'interface au service des partenaires pour faciliter la mise en relation, la communication et le suivi des actions.

Il s'agit d'assurer une présence à la fois préventive, curative et éducative dans les quartiers d'habitat social.

Chaque médiateur informe, écoute et dialogue avec les habitants pour contribuer à améliorer le cadre de vie collectif.

Il informe sur les projets concernant le quartier et participe à leur bonne compréhension. Il rappelle le bien-fondé des orientations communes prises entre la Ville et les bailleurs sociaux.

Pour assurer le suivi et la coordination des actions, les médiateurs et les bailleurs sociaux assurent des remontées d'information par le biais :

- d'un tableau de bord renseigné par les médiateurs faisant état des interventions réalisées,
- d'une note mensuelle établie par les médiateurs, qui relève et analyse les faits marquants de la période,
- des points mensuels réalisés entre l'équipe médiation et chaque bailleur.

Un comité de suivi et de pilotage opérationnel, composé des partenaires signataires du protocole, se réunit une fois par an et exceptionnellement en cas d'urgence, pour établir un bilan de l'ensemble des problématiques rencontrées et ajuster les actions en fonction de l'évaluation des besoins.

Au titre de ce partenariat, chaque bailleur social est appelé à participer au co-financement du dispositif, à hauteur du prorata du nombre de logements dont chacun est propriétaire dans le territoire de la Ville de BEAUNE, rapporté à la somme de 30 000 € / an.

Depuis sa mise en place en 2009, la participation des bailleurs sociaux a évolué de 21 000 € à 24 000 €, pour atteindre la somme annuelle de 30 000 €, dans le protocole 2025 – 2027.

Ainsi pour Orvitis, le financement annuel sollicité pour 1 326 logements est de 15 741 €.

L'appel de fond interviendra chaque fin d'année, à terme échu, au prorata des logements effectifs de chaque bailleur.

**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

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

- d'approuver la participation d'Orvitis au dispositif de médiation mis en œuvre par la Ville de BEAUNE, tel qu'il est présenté ci-dessus ;
- d'autoriser M. Le Directeur Général à signer le protocole d'accord du dispositif de médiation entre la Ville de Beaune et les bailleurs sociaux.

## **5.2 DIJON, 2 allée de Beauce : conditions juridiques et financières de la location au profit de l'Association MAM EN CŒUR**

Par délibération en date du 18 décembre 2024, le Conseil d'Administration a autorisé la location d'un local, situé à DIJON, 2 allée de Beauce, d'une surface de 114,34 m<sup>2</sup>, à l'association MAM EN CŒUR. Celle-ci a pour objet la gestion d'une maison d'assistants maternels, et s'est engagée à réaliser des travaux d'adaptation nécessaires à cette activité.

Le coût de l'opération est estimé à 179 695,58€ HT. Les travaux dureront environ 4 mois.

Les conditions juridiques et financières de la location proposées et acceptées par l'association MAM EN CŒUR sont les suivantes :

- nature du bail : bail de droit commun soumis aux dispositions du Code civil ;
- date prévisionnelle de prise d'effet du bail : septembre 2025 ;
- durée initiale : quinze (15) ans fermes, avec reconduction tacite au terme de la période de quinze (15) ans, par périodes d'un (1) an ; pour le cas où le preneur donnerait congé avant l'issue cette durée, il devra rembourser au bailleur le montant des subventions qui lui auront été versées, pour la période comprise entre la date de son départ des locaux et la date de fin de bail telle que prévue aux termes de celui-ci.
- Modalités de résiliation :
  - le Preneur pourra résilier :
    - au terme de la période initiale de quinze (15) années entières et consécutives, en prévenant le Bailleur six (6) mois à l'avance ;
    - à tout moment au cours de la période de tacite reconduction d'une durée d'un (1) an, en prévenant le Bailleur six (6) mois à l'avance ;
  - le Bailleur pourra résilier à tout moment en prévenant le Preneur six (6) mois à l'avance.
- Montant du loyer mensuel hors charges et hors taxes : 755,00€ ;
- Montant de la TVA (20%) : 151,00€ ;
- Montant prévisionnel mensuel des provisions pour charges : 175,00€ ;
- Montant du dépôt de garantie : 1 510,00€, soit deux (2) mois de loyer hors charges et hors taxes.

### **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 les articles 1713 à 1778 du Code civil

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

- d'autoriser Orvitis à louer le local, d'une surface de 114,34 m<sup>2</sup>, situé au rez-de-chaussée du bâtiment sis 2 allée de Beauce à DIJON, à l'association MAM EN CŒUR, dans les conditions énoncées ci-dessus ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à signer le bail qui sera consenti à l'association MAM EN CŒUR, ainsi que tous les documents relatifs à cette affaire.

### **5.3 NOIRON-SOUS-GEVREY, rue du Nordet : conditions juridiques et financières de la location de la structure d'accueil petite enfance au profit de l'Association Les PEP CBFC**

Par délibérations en dates des 24 novembre 2022, 13 juillet 2023 et 11 juillet 2024, le Bureau a approuvé le lancement des études relatives à la construction d'un ensemble immobilier situé à NOIRON-SOUS-GEVREY, rue du Nordet, composé d'une structure d'accueil petite enfance, d'une surface de 226 m<sup>2</sup> et d'une résidence Sérénitis.

Orvitis a sollicité l'Association Les PEP CBFC pour la gestion de la structure d'accueil petite enfance, qui a manifesté son intérêt.

Les conditions juridiques et financières de la location proposées à l'association sont les suivantes :

- nature du bail : bail de droit commun soumis aux dispositions du Code civil ;
- date prévisionnelle de prise d'effet du bail : décembre 2026 ;
- durée initiale : douze (12) ans fermes, avec reconduction tacite au terme de la période de douze (12) ans, par périodes d'un (1) an ;
- modalités de résiliation :

Le Preneur pourra résilier :

- au terme de la période initiale de douze (12) années entières et consécutives, en prévenant le Bailleur six (6) mois à l'avance ;
- à tout moment au cours de la période de tacite reconduction d'un durée d'un (1) an, en prévenant le Bailleur six (6) mois à l'avance ;

Le Bailleur pourra résilier à tout moment en prévenant le Preneur six (6) mois à l'avance.

- Montant prévisionnel du loyer annuel hors charges : 40 000 € ;
- montant prévisionnel du dépôt de garantie : deux (2) mois de loyer hors charges.

La date définitive de prise d'effet du bail et le montant définitif du loyer seront constatés par voie d'avenant signé entre les Parties.

#### **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 les articles 1713 à 1778 du Code civil

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

- Orvitis à louer la structure d'accueil de la petite enfance, situé à NOIRON-SOUS-GEVREY, rue du Nordet, au sein d'un bâtiment de plain-pied, à l'Association Les PEP CBFC, dans les conditions énoncées ci-dessus ;
- M. le Directeur Général à signer le bail qui sera consenti à l'Association Les PEP CBFC, ainsi que tous les documents relatifs à cette affaire.

## **5.4 IS-SUR-TILLE, rue des Glycines : création d'un espace végétalisé partagé**

Dans le cadre de son partenariat avec l'association PIROUETTE CACAHUETE, la Commune d'IS-SUR-TILLE poursuit ses actions en faveur des habitants, afin de développer des liens intergénérationnels, de favoriser les échanges entre voisins et de rendre leur cadre de vie plus agréable.

Les bailleurs sociaux Orvitis et Habellis, implantés dans le quartier des Glycines ont été associés à ce projet.

Le patrimoine d'Orvitis situé dans la commune d'IS-SUR-TILLE se compose de 65 logements, situés aux 1, 2 et 3 rue des Glycines. L'un des immeubles a bénéficié de travaux d'éco-rénovation et d'accessibilité.

Par délibération en date du 13 juillet 2023, le Bureau a autorisé la mise en place d'un jardin partagé et d'un site de compostage, rue des Glycines, sur une parcelle mise à disposition par Orvitis.

Une convention a été signée entre la Commune d'IS-SUR-TILLE et Orvitis, aux termes de laquelle la participation financière de l'office sur les équipements du site de compostage a été fixée à hauteur de 2 000€.

La Commune d'IS-SUR-TILLE sollicite à nouveau Orvitis pour la mise à disposition, à titre gratuit, d'une parcelle destinée à l'aménagement de cet espace végétalisé partagé, d'une superficie de 900 m<sup>2</sup> environ.

L'aménagement consistera en la plantation d'arbres, d'arbustes, de végétaux comestibles et d'ornements. Des carrés potagers seront également installés pour les locataires (nombre maximum : 12 carrés).

Du mobilier extérieur sera agencé, dont certains équipements seront mis en place par les locataires, dans le cadre d'ateliers participatifs organisés par l'Association PIROUETTE-CACAHUETE.

Une aire de jeux sera également aménagée dans le respect de la réglementation en vigueur. Trois catégories de jeux ont été choisies, dont l'une d'une valeur maximum de 4 000 € TTC, sera financée pour moitié par Orvitis. L'autre moitié sera prise en charge par le bailleur Habellis.

Le Service technique de la Commune d'IS-SUR-TILLE a prévu d'installer des récupérateurs d'eau pluviale, en pignon gauche de la batterie de garages entre les bâtiments d'Orvitis.

Il est proposé de signer une convention qui définira les modalités de la mise à disposition des parcelles au profit du Centre Communal d'Action Sociale, à titre gratuit, ainsi que les obligations respectives de chaque partie dans ce projet commun.

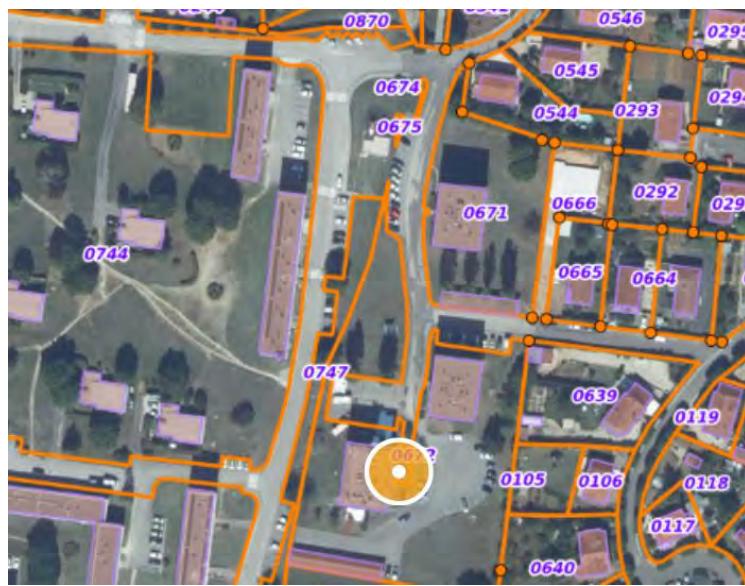
Ces parcelles situées rue des Glycines et Parc du Petit Bois, appartiennent respectivement aux bailleurs Habellis et Orvitis, ainsi qu'à la Commune.

### **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 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
- Vu la Loi 2020-105 du 10 février 2020 relative à la lutte contre le gaspillage et à l'économie circulaire
- 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'article L 541-21-1 du Code de l'Environnement

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

- d'émettre un avis favorable à l'aménagement d'un espace végétalisé partagé sur les parcelles situées rue des Glycines et Parc du Petit Bois à IS-SUR-TILLE ;
- d'autoriser la mise à disposition de la parcelle numéro 672 située à IS-SUR-TILLE, rue des Glycines, d'une superficie de 900 m<sup>2</sup> environ ;
- d'émettre un avis favorable à l'établissement d'une convention de mise en place d'un espace végétalisé partagé, rue des Glycines à IS-SUR-TILLE, entre la Commune d'IS-SUR-TILLE, le Centre Communal d'Action Sociale et Orvitis ;
- d'autoriser la participation financière d'Orvitis pour la prise en charge d'un équipement de l'aire de jeux, qui est fixée à 2 000 € ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à signer la convention susvisée, ainsi que tout document relatif à cette affaire.



## **5.5 Avenant n°4 à la convention de mise à disposition d'un logement d'observation auprès de l'Institut de Vigne du Conseil Départemental de la Côte-d'Or**

Par délibérations en date des 8 juillet 2014, 20 octobre 2016, 13 janvier 2017 et 23 septembre 2023, le Bureau et le Conseil d'administration ont autorisé la location de logements d'observation au Conseil Départemental de la Côte-d'Or :

- cinq logements d'observation situés à DIJON, au profit de la Maison de l'Enfance d'AHUY, destinés à l'accueil de jeunes âgés de 14 à 18 ans, dans un programme de semi-autonomie et de jeunes Mineurs Non Accompagnés (MNA) ;
- deux logements d'observation de types 3 et 4, dans le patrimoine d'Orvitis situés à SEMUR-EN-AUXOIS, au profit de l'Institut de Vigne pour l'accueil de jeunes filles MNA.

Le Conseil Départemental de la Côte-d'Or dispose donc d'une capacité de 7 logements au sein du patrimoine d'Orvitis, dans les villes de DIJON (5) et SEMUR-EN-AUXOIS (2).

L'Institut de Vigne sollicite Orvitis pour la mise à disposition d'un logement supplémentaire, de type 4 ou type 3, dans le patrimoine situé à SEMUR-EN-AUXOIS, pour ce même dispositif. Celui-ci pourra ainsi restituer 2 logements qu'il loue dans le parc privé.

Il est proposé d'établir un avenant n°4 à la convention, pour la location d'un logement d'observation de type 3 ou 4, situé dans le patrimoine d'Orvitis à SEMUR-EN-AUXOIS.

### **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 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 deuxième plan quinquennal pour le logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme 2023-2027
- 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 L442.8.4 du Code de la Construction et de l'Habitation relatifs à la location de logements à des organismes déclarés ayant pour objet de les sous-louer à titre temporaire à des personnes de moins de trente ans
- Vu les délibérations du Bureau et du Conseil d'administration en date des 8 juillet 2014, 20 octobre 2016, 13 janvier 2017 et 23 septembre 2023
- Vu la demande de l'Institut de Vigne de janvier 2025 pour l'attribution d'un logement supplémentaire

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

- d'établir un avenant n°4 à la convention portant sur la location d'un logement d'observation de type 3 ou 4 dans le patrimoine d'Orvitis dans la commune de SEMUR-EN-AUXOIS, au nom du Conseil Départemental de la Côte-d'Or, afin de permettre la sous-location en faveur des publics qu'ils accompagnent,
- d'autoriser M. le Directeur Général à signer l'avenant n°4 à la convention de partenariat dans les conditions énoncées ci-dessus.

## **5.6 LA ROCHE EN BRENIL, 1 Impasse Curti Auger : vente d'un pavillon locatif de type IV**

Orvitis envisage de procéder à la vente d'un pavillon de type IV, situé à LA ROCHE-EN-BRENIL, au 1 impasse Curti Auger.

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

FICHE TECHNIQUE	Logement 5
Le logement	Type IV de 86 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
Terrain	Parcelle cadastrée H n°303 de 974 m <sup>2</sup>
Statut du logement	Occupé
Prix de vente proposé	<b>90 000€</b>
Avis de la Mairie	Favorable
Observations	Vente à l'initiative d'Orvitis

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

- Vu la Loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement
- Vu la Loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale
- Vu la Loi 2009-323 du 25 mars 2009 portant sur la Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion
- Vu la Loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite Loi ELAN
- Vu les articles L 443-7 à L 443-15 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article L 421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'avis favorable de la commune de LA ROCHE-EN-BRENIL en date du 11 février 2025
- Vu la délibération du Conseil d'Administration d'Orvitis du 18 décembre 2024 définissant la politique de vente de l'année 2025

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

- d'autoriser la vente du pavillon sis à LA ROCHE EN BRENIL, 1 Impasse Curti Auger, sur la parcelle cadastrée AH n°303 de 974 m<sup>2</sup> ;
- de valider son prix de vente à 90 000€ ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à signer les compromis et acte de vente ainsi que toutes pièces relatives à cette affaire.



## **5.7 LAIGNES, rue des Charcuis : validation d'une offre d'achat de deux terrains**

Par délibération en date du 15 septembre 2017, le Bureau a autorisé la commercialisation de deux terrains situés rue des Charcuis à LAIGNES.

Depuis septembre 2017 et malgré les actions et les démarches commerciales réalisées par Orvitis, aucun compromis n'a été signé, et aucun lot n'a été vendu.

Au regard des difficultés de commercialisation dues à la configuration des lieux et aux contraintes techniques d'aménagement, le Bureau a autorisé, par délibération en date du 24 octobre 2019, une baisse du prix de vente de chaque lot :

<b>Lot</b>	<b>Surface en m<sup>2</sup></b>	<b>Caractéristiques</b>	<b>Prix de vente actuel TTC</b>	<b>Nouveau prix de vente TTC</b>
<b>A</b>	677	Lot impacté par un dénivelé sur une longueur de 33 mètres	26 675 €	11 966 €
<b>2</b>	974	Lot impacté par un dénivelé sur une longueur de 15 mètres et une servitude d'appui de la grange voisine	32 175 €	15 000 €

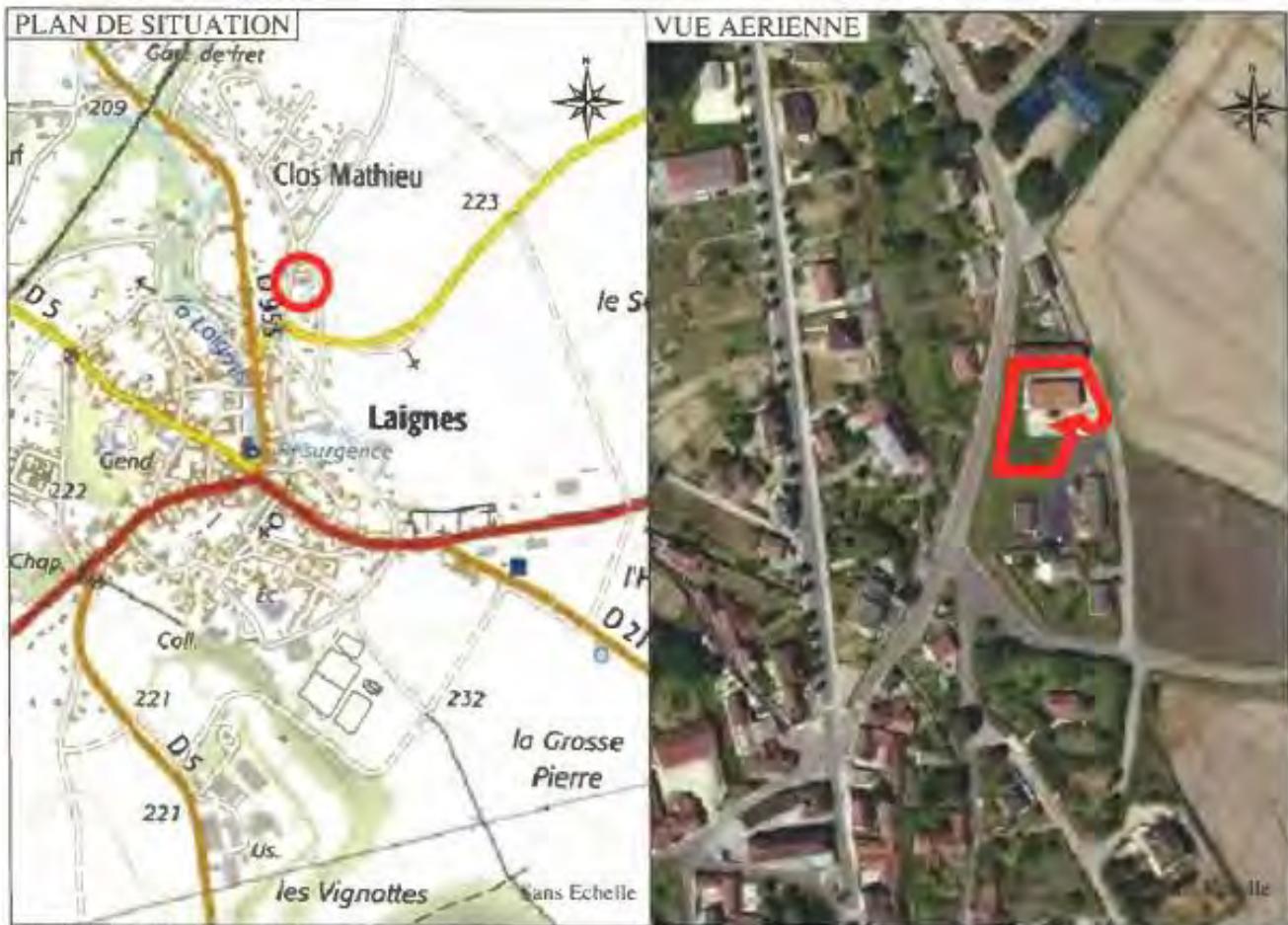
Le 24 mars 2025, une offre globale d'achat portant sur les deux terrains a été transmise à Orvitis par M. DECOTTIGNIES et Mme LUTIDZE, au prix de 20 000€. Il s'agit de la première offre déposée pour les deux terrains depuis le lancement de la commercialisation.

### **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
- 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 déclaration préalable du 3 mars 2017
- Vu la délibération du Bureau d'Orvitis du 15 septembre 2017
- Vu la délibération du Bureau du 24 octobre 2019

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

- la vente des deux terrains à bâtir situés rue des Charcuis à LAIGNES, au prix de 20 000€ l'ensemble, au profit de M. DECOTTIGNIES et Mme LUTIDZE;
- M. le Directeur Général à signer les promesses de vente, compromis et actes de vente, ainsi que toutes pièces relatives à cette affaire.



## **6. OPERATIONS FONCIERES ET PATRIMONIALES**

### **6.1 SEMUR-EN-AUXOIS, lieu-dit « Champ Passerat », rue des Alouettes : acquisition d'une bande de terrain**

Dans le cadre de la construction de 6 maisons individuelles sur le lot n° 1 du lotissement « Le Champ Passerat », correspondant à la parcelle cadastrée section B n°268, force est de constater que la limite de propriété entre ladite parcelle, propriété d'Orvitis et la parcelle voisine cadastrée section B n°232, propriété du syndicat des copropriétaires de L'ORLE D'OR, est située sur l'inclinaison d'un talus de terre.

Au vu des travaux en cours sur la parcelle cadastrée section B n°268, positionnée en contrebas par rapport à la parcelle voisine cadastrée section B n°232, et afin de permettre une délimitation plus lisible, Orvitis envisage d'acquérir la partie haute du talus de terre.

Cette bande de terrain, d'une superficie de 187 m<sup>2</sup> environ, est à prélever sur la parcelle cadastrée section B n°232, propriété du syndicat des copropriétaires de L'ORLE D'OR. Ce dernier propose qu'Orvitis acquière cette bande de terrain au prix d'un euro, sous réserve que l'office prenne à sa charge l'édition d'un grillage implanté sur la nouvelle limite de propriété.

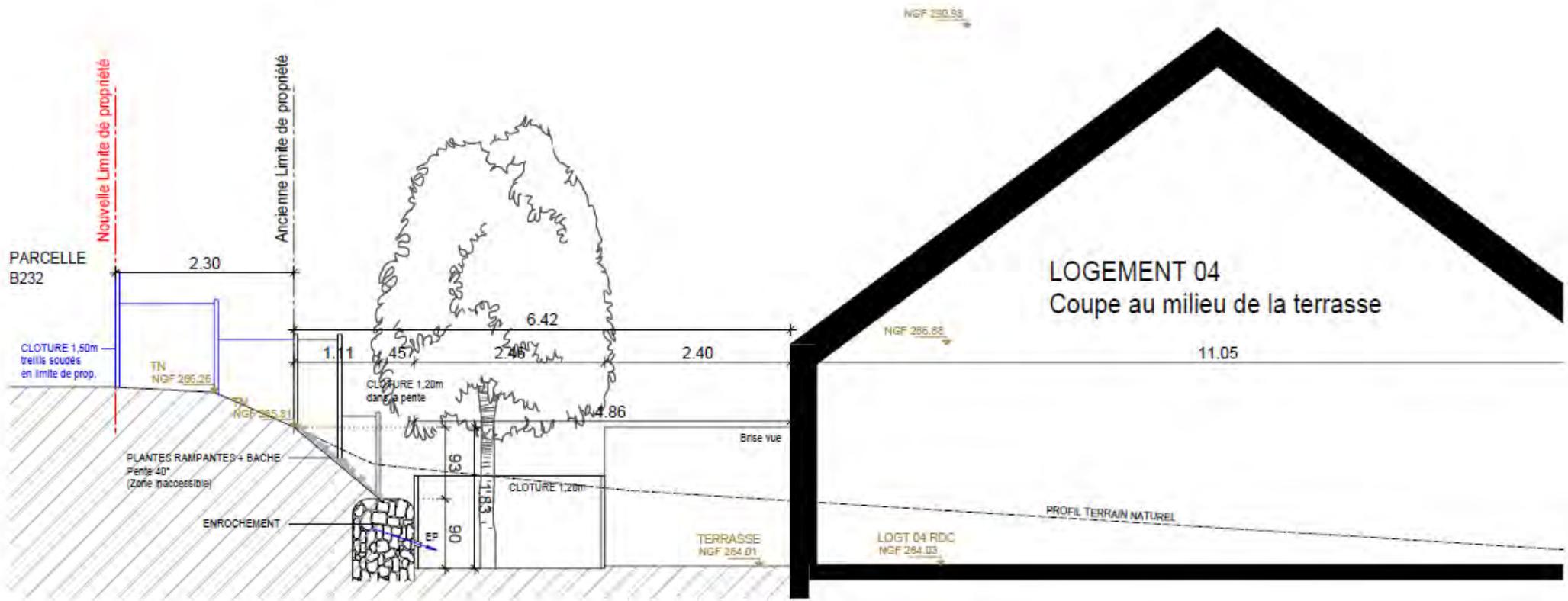
Les frais de notaire ainsi que ceux du géomètre seront à la charge d'Orvitis.

#### **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 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 d'une bande de terrain à prélever sur la parcelle cadastrée section B n°232, à hauteur d'une superficie de 187 m<sup>2</sup> environ ;
- d'autoriser cette acquisition au prix d'un euro ;
- d'autoriser la prise en charge par Orvitis de l'édition d'un grillage implanté sur la nouvelle limite de propriété, 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.



**COUPE SUR TALUS**  
Coupe de principe au milieu de la parcelle (sur logt 04)

Bleu : modifications projet

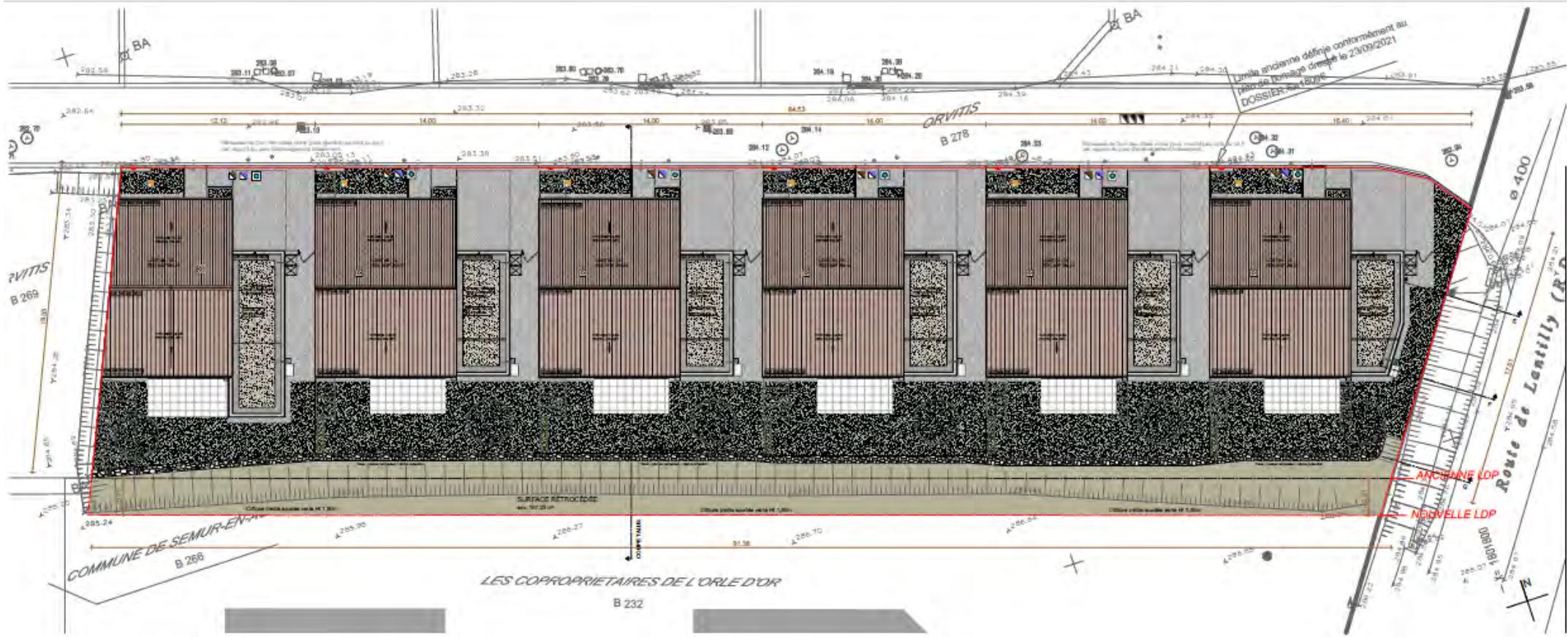
MATRICE D'OUVRAGE  
AZA ARCHITECTES  
298 rue de Talant,  
21000 Dijon

MATRICE D'OUVRAGE  
ORVITIS  
17 Blvd Voltaire,  
21000 Dijon

PROJET  
SEMUR - 8 Logts  
1 à 11 Rue Champ Pommard,  
21140 Semur-en-Auxois

Coupe de principe sur talutage

DET	N°
REF AZA/ 2205	ECH. 1:50
DATE	28/02/2025



## **6.2 SEMUR-EN-AUXOIS, rue du Champ Passerat: construction de 6 pavillons locatifs - modification du budget**

Par délibération du 16 mars 2023, le Bureau a approuvé le programme de construction de 6 pavillons destinés à la location, rue du Cari à SEMUR-EN-AUXOIS, sur la base du budget prévisionnel suivant :

<b>DEPENSES TTC</b>			<b>RECETTES TTC</b>		
Charge foncière	207 200€	19%	Prêts	646 152€	58%
Honoraires	132 000€	70%	Subvention CD21	62 000€	6%
Travaux Bâtiment	769 000€	11%	Fonds propres	400 048€	36%
<b>TOTAL</b>	<b>1 108 200€</b>	<b>100%</b>	<b>TOTAL</b>	<b>1 108 200€</b>	<b>100%</b>

Un ajustement foncier est nécessaire à la poursuite de l'opération et à la sécurisation du talus entre la parcelle sur laquelle les pavillons seront construits et la parcelle voisine, propriété du syndicat des copropriétaires de L'ORLE-D'OR.

Cette modification engendre des travaux complémentaires : l'enrochement du talus et la pose d'une clôture rigide, ce qui impacte le coût prévisionnel du projet.

Cet aménagement nécessite la mise à jour du budget prévisionnel comme suit :

<b>DEPENSES TTC</b>			<b>RECETTES TTC</b>		
Charge foncière	270 000 €	22%	Prêts	747 500€	61%
Travaux Bâtiment	818 000 €	67%	Subventions Etat	12 000€	1%
Honoraires	138 500 €	11%	Subvention Département	50 000€	4%
			Fonds propres	417 000€	34%
<b>TOTAL</b>	<b>1 226 500€</b>	<b>100%</b>	<b>TOTAL</b>	<b>1 226 500€</b>	<b>100%</b>

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

- Vu la Loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement
- Vu la Loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement 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
- Vu la délibération du Bureau en date du 16 mars 2023

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

- d'approuver le budget prévisionnel de travaux actualisé, pour la construction de 6 pavillons locatifs, rue du Champ Passerat à SEMUR-EN-AUXOIS ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à :
  - signer les avenants aux marchés dans le respect de l'enveloppe financière prévisionnelle définie ci-dessus ;
  - solliciter l'ensemble des financements nécessaires au montage de l'opération ;
  - signer tous documents relatifs à cette affaire.

### **6.3 CHATILLON-SUR-SEINE, rue de la Charme: construction de 7 logements locatifs- modification du budget**

Par délibération du 16 juin 2022, le Bureau a approuvé le programme de construction de 7 pavillons destinés à la location, rue de la Charme à CHATILLON-SUR-SEINE, sur la base du budget prévisionnel suivant :

DEPENSES TTC			RECETTES TTC		
Foncier	169 06 €	16%	Prêts	566 235 €	53%
Travaux	791 083 €	73%	Subventions Etat	12 000 €	1%
Honoraires	122 953 €	11%	Subvention CD 21	34 000 €	3%
			Fonds propres	464 557 €	43%
<b>TOTAL</b>	<b>1 083 542 €</b>	<b>100%</b>	<b>TOTAL</b>	<b>1 083 542 €</b>	<b>100%</b>

Des études de sol complémentaires ont été réalisées après démolition de l'ancien bâtiment. La nature du sol révélée conduit à une modification du système de fondations des futurs pavillons. Cette adaptation engendre une plus-value qui nécessite la mise à jour du budget prévisionnel :

DEPENSES TTC			RECETTES TTC		
Charge foncière	157 350€	14%	Prêts	674 140€	59%
Travaux Bâtiment	845 180€	74%	Subventions	52 750€	5%
Honoraires	132 580€	12%	Fonds propres	408 220€	36%
<b>TOTAL</b>	<b>1 135 110€</b>	<b>100%</b>	<b>TOTAL</b>	<b>1 135 110€</b>	<b>100%</b>

Par ailleurs, cette opération s'inscrivait dans le cadre d'un projet d'adaptation de l'offre locative aux besoins du territoire : la construction de ces sept pavillons fait suite à la démolition d'un bâtiment collectif de 34 logements.

Cette opération a ainsi pu bénéficier des dispositifs mis en place par l'Etat (Fonds Verts) et Action Logement Services (appel à projet pour les démolitions-reconstitution de logements locatifs sociaux) en 2022, ayant pour objectifs le recyclage foncier et l'adaptation des produits locatifs.

Elle a également pu bénéficier du soutien financier du Conseil Départemental de la Côte-d'Or, dans le cadre de la convention pluriannuelle 2019-2024 signée avec Orvitis.

Le bilan global de l'opération s'établit désormais comme suit :

DEPENSES TTC opération globale			RECETTES TTC		
Charge foncière	539 280€	35%	Prêts	587 900€	39%
Travaux Bâtiment	845 180€	55%	Subventions Etat	295 000€	20%
Honoraires	139 950€	10%	Subventions Action Logement Services	278 750€	18%
			Subventions CD 21	68 000€	4%
			Fonds propres	294 760€	19%
<b>TOTAL</b>	<b>1 524 410€</b>	<b>100%</b>	<b>TOTAL</b>	<b>1 524 410€</b>	<b>100%</b>

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

- Vu la Loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement
- Vu la Loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement 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
- Vu la délibération du Bureau en date du 16 juin 2022

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

- d'approuver le budget de l'opération globale de démolition-construction de 7 pavillons locatifs, rue de la Charme à CHATILLON-SUR-SEINE ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à :
  - signer les avenants aux marchés dans le respect de l'enveloppe financière prévisionnelle définie ci-dessus ;
  - solliciter l'ensemble des financements nécessaires au montage de l'opération ;
  - signer tous documents relatifs à cette affaire.

#### **6.4 BEAUNE, allée des Peupliers : acquisition en VEFA de 21 logements locatifs avec stationnements**

Voisin Immobilier projette la construction d'un nouvel ensemble immobilier composé de 3 bâtiments situé à BEAUNE, allée des Peupliers, sur la parcelle cadastrée section BH n° 685 et propose à Orvitis l'acquisition en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) du bâtiment C, qui répondra à la réglementation RE 2020 et à la certification NF HABITAT HQE.

Le bâtiment C est un bâtiment indépendant au sein d'une copropriété. Il se compose de 21 logements destinés à la location, répartis en : 6 T2, 12 T3 et 3 T4.

Chaque logement dispose d'une à deux places de stationnement extérieures en fonction de sa typologie, ainsi que d'une terrasse ou d'un balcon. Les logements situés en rez-de-chaussée bénéficient d'un jardin privatif. La surface habitable est de 1 315 m<sup>2</sup> environ.

Le prix de vente des 21 logements est fixé à 2 660 000 € HT, stationnements inclus.

Le budget prévisionnel TTC correspondant est le suivant :

DEPENSES TTC			RECETTES TTC		
Charge foncière	775 000 €	25,5%	Prêts	1 924 000 €	65%
Travaux Bâtiment	2 182 000 €	74%	Subvention CD21	145 000 €	1%
Honoraires	8 000 €	0,5%	Subvention Etat	42 000 €	5%
			Fonds propres	855 000 €	29%
<b>TOTAL</b>	<b>2 965 000€</b>	<b>100%</b>	<b>TOTAL</b>	<b>2 965 000€</b>	<b>100%</b>

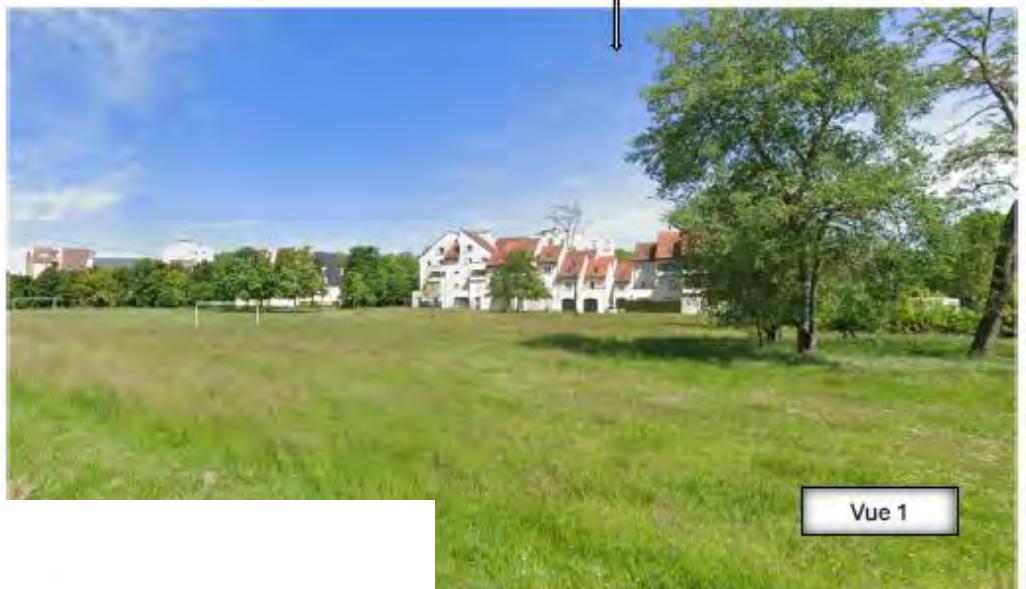
Cette opération de 21 logements est inscrite à la programmation 2025 du Fonds National des Aides à la Pierre pour l'agrément de 6 logements PLAI, 11 logements PLUS et 4 logements PLS.

#### **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 en VEFA du bâtiment C, situé à BEAUNE, allée des Peupliers, mis en vente par Voisin Immobilier et composé de 21 logements, destinés à la location, avec stationnements ;
- de fixer le prix de vente des 21 logements à 2 660 000 € HT, stationnements inclus, sous réserve de la conformité avec l'avis 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 ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à solliciter l'ensemble des financements nécessaires au montage de l'opération.



Plan de masse du projet :



## **6.5 TALANT, 22 rue des Fassoles: réhabilitation d'un immeuble de 24 logements – mission d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage**

La Société Foncière d'Habitat et Humanisme a retenu la candidature d'Orvitis pour une mission d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO), qui porte sur la réhabilitation d'un immeuble situé à TALANT, au 22 rue des Fassoles.

Cet immeuble de 3 étages sur rez-de-chaussée, sur sous-sol, comporte 24 logements.

Cette mission d'AMO s'exercera en plusieurs phases :

- phase n°1 : désignation du maître d'œuvre et mise en place des études et prestations intellectuelles : 4 025 € HT ;
- phase n°2 : études et conception des ouvrages : 14 175 € HT ;
- phase n°3 : consultation des entreprises : 2 100 € HT ;
- en option :  
Phase n°4 : suivi et réalisation des ouvrages : 19 075 € HT.

La rémunération totale de la tranche ferme s'élève à 20 300 € HT, et intègre 8 réunions.

La rémunération de la tranche optionnelle s'élève à 19 075 € HT et intègre 35 réunions. Toute réunion supplémentaire en phase de chantier sera facturée à hauteur de 350 € HT.

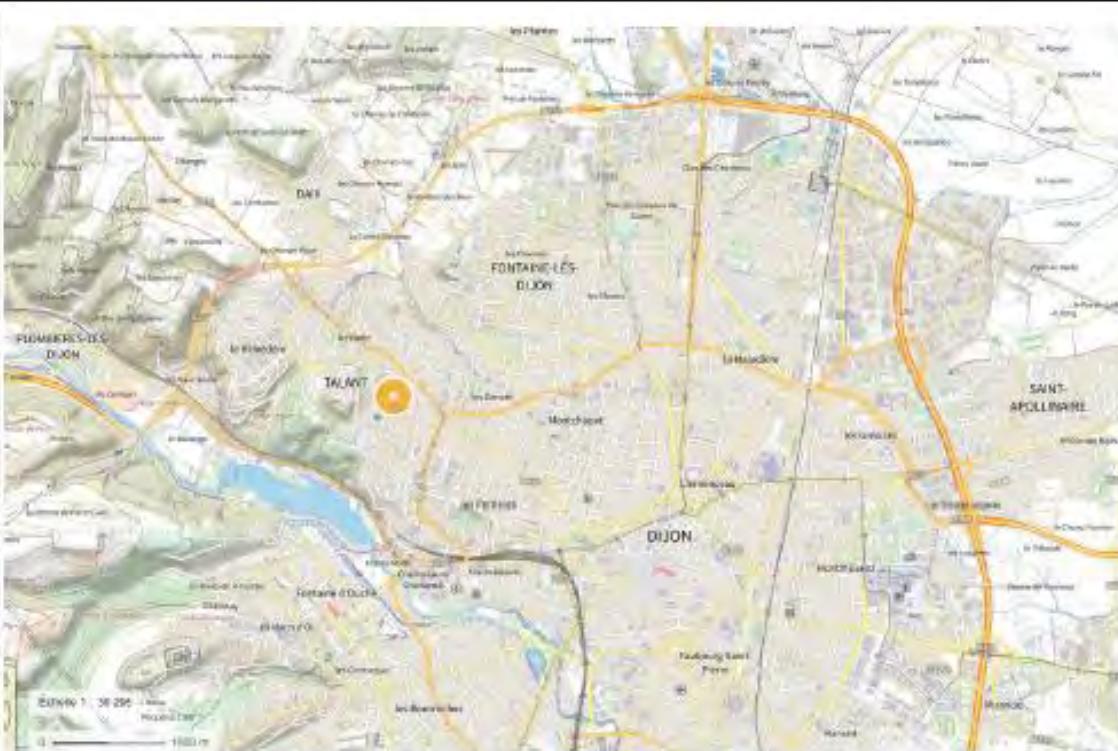
Ces prix sont fermes, non actualisables, non révisables.

### **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 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 Société Foncière d'Habitat et Humanisme, relative à la réhabilitation d'un immeuble de 24 logements, situé à TALANT, au 22 rue des Fassoles ;
- de fixer le montant des honoraires de base à la somme de 20 300 € HT, auxquels pourraient s'ajouter des prestations optionnelles à hauteur de 19 075 € 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.



# Orvitis

22, Rue des Fassoles – TALANT

Plan de situation (sans échelle)

AMO Réhabilitation d'un bâtiment R+3 avec sous-sol en 24 logements

## **6.6 IS-SUR-TILLE : construction d'une caserne de gendarmerie : ordre de service pour la conception-réalisation**

Par délibération du 27 avril 2023, le Conseil d'administration a validé la transformation du projet de construction de la future gendarmerie à IS-SUR-TILLE.

Le changement de format du peloton de surveillance et d'intervention de la gendarmerie d'IS-SUR-TILLE a un impact sur les besoins en termes de logements et de surfaces de locaux techniques.

La Gendarmerie nationale a adressé un nouveau référentiel de besoins à Orvitis. Une nouvelle consultation en conception-réalisation a donc été lancée sur la base d'un programme de construction modifié, portant sur 32 logements.

Le budget prévisionnel s'établissait comme suit :

DÉPENSES TTC			RECETTES		
Charge foncière	1 320 184€	14%	Prêts CDC	9 990 000€	100%
Honoraires	642 549€	6%	Subventions	0€	0%
Travaux Bâtiment	8 027 267€	80%	Fonds propres	0€	0%
<b>TOTAL</b>	<b>9 990 000€</b>	<b>100%</b>	<b>TOTAL</b>	<b>9 990 000€</b>	<b>100%</b>

Le montant des offres remises par les candidats étant supérieur à l'enveloppe financière initiale, il est proposé de mettre à jour le budget global de cette opération :

DÉPENSES TTC			RECETTES		
Charge foncière	1 618 000€	14%	Prêts CDC	11 419 000€	100%
Travaux Bâtiment	7 954 000€	6%			
Honoraires	1 386 000€	80%			
Révision	461 000€				
<b>TOTAL</b>	<b>11 419 000€</b>	<b>100%</b>	<b>TOTAL</b>	<b>11 419 000€</b>	<b>100%</b>

Par ailleurs, la décision d'agrément de principe immobilier délivrée par la Gendarmerie nationale le 12 février 2025, valide la poursuite de cette opération et son passage dans le cadre juridique du Décret n°2016-1884 du 26 décembre 2016.

### **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 Décret 2016-1884 du 26 décembre 2016
- 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 la délibération du Conseil d'administration d'Orvitis en date du 27 avril 2023

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

- d'autoriser Orvitis à poursuivre le projet de construction d'une caserne de gendarmerie à IS-SUR-TILLE, dans le cadre d'une conception-réalisation, en tenant compte des nouveaux besoins exprimés par la Gendarmerie nationale ;
- d'approuver le budget global de l'opération tel que défini ci-dessus ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à signer les marchés qui seront attribués dans le respect du budget prévisionnel précisé ci-dessus.

## **6.7 Marché de location, d'entretien, de relevé des compteurs d'eau et de chauffage 2026 – 2035 : appel à concurrence**

Le marché de comptage de l'eau froide et de l'eau chaude du patrimoine d'Orvitis a été prolongé d'une année, afin de faire correspondre sa date de fin à celle du marché de comptage du chauffage, soit le 31 décembre 2025.

L'objectif est d'optimiser les frais d'équipements et le taux de pénétration dans les logements.

Le patrimoine d'Orvitis à équiper se décompose comme suit :

<b>Nombre de logements</b>	<b>Nature de la prestation</b>
11 000	compteur d'eau froide
6 100	compteur d'eau chaude sanitaire
5 900	répartiteurs de frais de chauffage
233	compteur de calories

Il est proposé de relancer un marché unique couvrant l'ensemble de ces prestations, pour une durée de 10 ans.

Le montant maximum est de 550 000 € par an, soit 5 500 000 €, pour la durée du contrat.

### **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 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 l'article R 421-26 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu le Code de la commande publique

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

d'autoriser M. le Directeur Général à lancer l'appel à concurrence, et à signer le marché qui sera attribué dans les conditions définies ci-dessus.

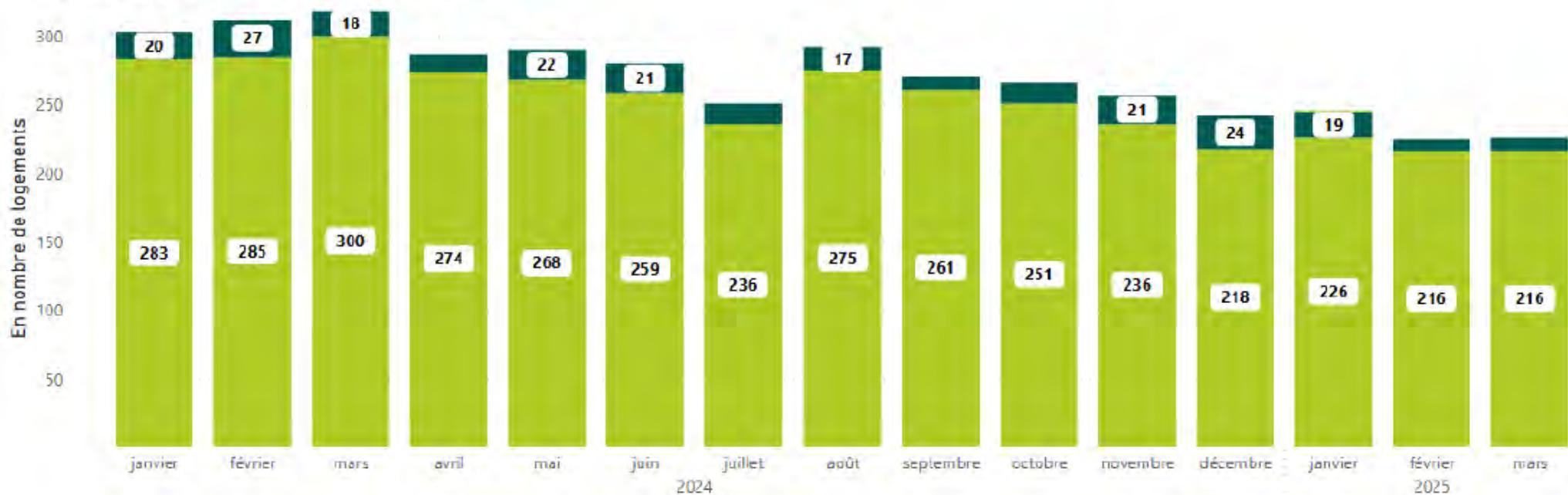
## 7. INFORMATIONS AU CONSEIL D'ADMINISTRATION

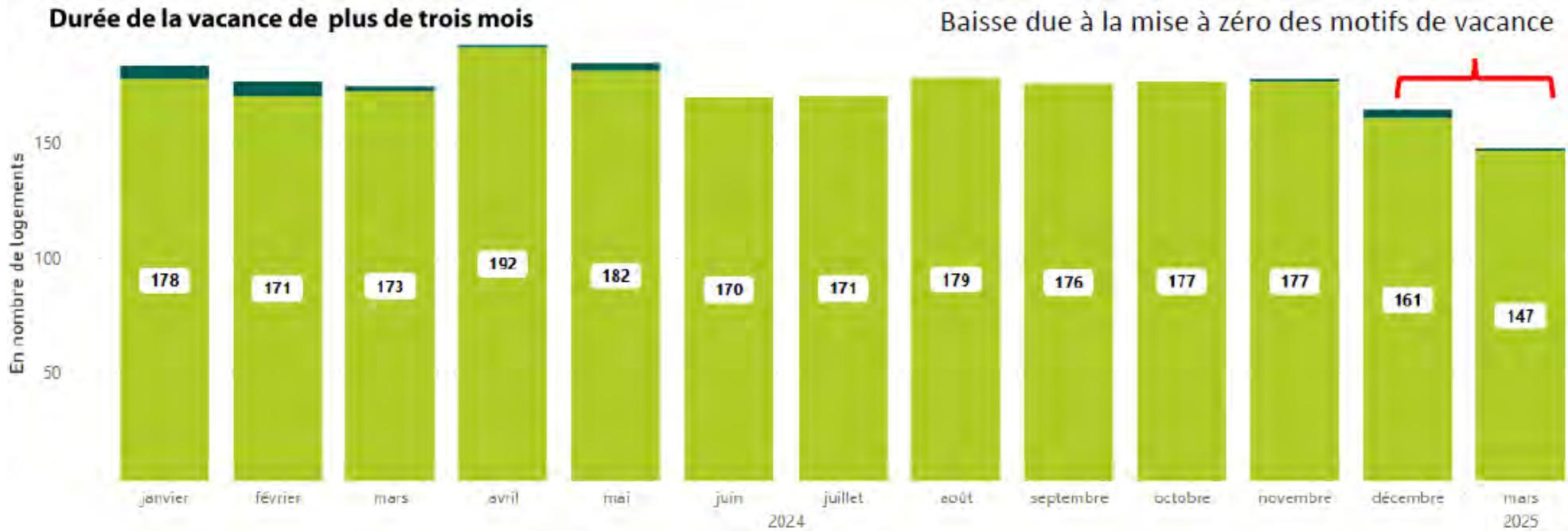
### 7.1 Situation de la vacance habitation au 31 mars 2025

Taux vacance financière N = 4,52 %

Taux vacance financière N-1 = 5,54 %

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





## 7.2 Taux de recouvrement au 05 avril 2025

### Recouvrement (nature habitation)

Taux de recouvrement des échéances 2025 :	Au 05/04/2025	N-1 à date	Echéances 2024 au 05/04/2025 :	Echéances 2023 au 05/04/2025 :
<b>Montant facturé</b>	<b>12 920 597 €</b>	<b>12 115 747 €</b>		
<b>Reste à recouvrer :</b>	<b>677 057 €</b>	<b>667 298 €</b>		
<b>Taux de recouvrement avec APL</b>	<b>94,76%</b>	<b>94,49%</b>	<b>97,47%</b>	<b>98,49%</b>
<b>Taux de recouvrement sans APL</b>	<b>93,80%</b>	<b>93,44%</b>	<b>96,97%</b>	<b>98,18%</b>

Taux de recouvrement des échéances 2025 par agence	Urbaine	Haute côte d'Or	Sud côte d'Or	Est côte d'Or	Sérénité
<b>Taux de recouvrement avec APL</b>	<b>94,46%</b>	<b>94,85%</b>	<b>93,16%</b>	<b>95,75%</b>	<b>97,79%</b>
<b>Taux de recouvrement sans APL</b>	<b>93,20%</b>	<b>93,82%</b>	<b>92,11%</b>	<b>95,08%</b>	<b>97,61%</b>

### **7.3 Commission Habitat et Services : bilan 2024**

La Commission Habitat et Services a été installée lors du renouvellement du Conseil d'Administration du 10 septembre 2021, en remplacement de la commission créée en 2016, initialement nommée « Commission des Solidarités ».

Celle-ci a pour objectif de répondre aux enjeux liés au vieillissement, qui sont intégrés dans la politique d'accessibilité et de mettre en œuvre la politique de fidélisation engagée par Orvitis.

Elle a pour missions principales :

- d'offrir les conditions permettant de favoriser le maintien à domicile des locataires, qui expriment un besoin d'adaptation(s) de leur logement, en raison de problèmes de santé, de perte de mobilité ou de handicap,
- de mobiliser les moyens permettant de soutenir les locataires dans leurs souhaits d'amélioration de leur cadre de vie, à travers « l'embellissement » du logement.

Elle se réunit une fois par trimestre pour examiner les demandes faites par les locataires, portant sur la réalisation de travaux d'adaptation du logement ou des actions de fidélisation à court ou à long terme, dans la limite des budgets annuels, conformément aux politiques d'accessibilité et de fidélisation, telles qu'elles découlent des délibérations prises par le Conseil d'Administration.

La Commission Habitat et Services est composée de :

- cinq membres titulaires ayant voix délibérative, dont trois ayant la qualité de représentant des locataires,
  - Présidente : Mme Marie-Line DUPARC, Administratrice,
  - M. Jacques BERTHET, Administrateur,
  - M. Laurent DAMIZET, Administrateur représentant la CNL21,
  - M. Christian MOCCOZET, Administrateur représentant l'UFC QUE CHOISIR,
  - M. Christian MULLER, Administrateur représentant l'AFOC21,
- un représentant de la Direction Clientèle en charge de la présentation des demandes et un représentant d'Orvitis dont l'expertise est reconnue, appelé à siéger le cas échéant, pour apporter un avis sur les dossiers présentés, ayant voix consultative.

La Commission Habitat et Services rend compte de son activité au Conseil d'Administration, au titre de l'année 2024.

#### **Les demandes d'adaptation de logement**

En 2024, 138 locataires ont sollicité Orvitis pour la réalisation de travaux d'adaptation dans leur logement, qui ont porté majoritairement sur l'installation d'une douche, mais également sur l'installation de WC rehaussés, de barres de maintien et la motorisation de volets roulants.

Les logements de types 1, 2 et 3, situés au rez-de-chaussée ou au premier étage, ainsi qu'à tous les niveaux des bâtiments « accessibles » dotés d'un ascenseur, sont prioritairement adaptés.

La commission a examiné 100 demandes et a permis à 85 locataires de bénéficier de travaux d'adaptation, dont 73 remplacements de baignoire par une douche, soit un budget total de 580 890 euros.

#### **Les demandes d'embellissement du logement**

Les demandes examinées par la commission portent :

- soit sur l'attribution de fournitures en papier peint - peinture auprès de l'enseigne partenaire d'Orvitis,
- soit sur la réalisation de travaux par les entreprises sous contrat, en papier peint – peinture, remplacement de sol(s), ou encore le remplacement d'équipement(s).

La participation d'Orvitis varie selon l'ancienneté du locataire chez Orvitis :

- avantage à court terme : le montant de la participation est de 250 euros pour 10 ans d'ancienneté,
- avantage à long terme : le montant de la participation est de 500 euros pour 20 ans d'ancienneté.

La Commission a examiné 28 demandes qui ont donné lieu à des actions de fidélisation, pour un montant total de 15 560 euros.

En 2024, la Commission Habitat et Services a examiné un total de 128 demandes, représentant un budget global de 596 450 euros.

## **7.4 Bilan des CALEOL 2024**

*(Support annexé)*

## **7.5 Annexes aux rapports soumis à délibération du Conseil d'administration**

### **7.5.1. Règlement Intérieur de la CALEOL**

### **7.5.2. Charte d'attribution**

### **7.5.3. Rapport d'activité 2024**

### **7.5.4. Projet d'entreprise**

### **7.5.5. Plan Stratégique de Patrimoine**

### **7.5.6. Etat financier au 31/12/2024**

### **7.5.7. Annexe littéraire 2024**

### **7.5.8. EPRD au 31/12/2024**

## **7.6 Tableau de bord des indicateurs de la Société de coordination IDELIANS**

*(Support annexé)*

## **7.7 Marchés notifiés pour Orvitis du 05 décembre 2024 au 07 avril 2025**

*(Support annexé)*