Rapport d'activité 2017

Orvitis
en Côte-d'Or

Repères

24376 Côte-d'Oriens logés
221 collaborateurs
4 agences territoriales
1 agence immobilière spécialisée
12 195 logements familiaux
13 601 logements et équivalents logements

Chiffre d'affaires : **68,8 M€**
dont loyers logements : **53,1 M€**

Entretien courant - Maintenance (hors investissement) : **8,4 M€**

Investissement 2017 : **33 M€** dont :

383 logements neufs mis en service : **24,3 M€** dont **9 M€** pour les VEFA

Réhabilitation des logements : **8,2 M€**

Sommaire

Une production adaptée aux besoins des territoires 6

Un patrimoine amélioré et adapté aux nouveaux besoins 12

Des équipes mobilisées pour répondre aux attentes des clients 16

Une gestion financière rigoureuse et maîtrisée 21

Une entreprise responsable et innovante 29

L'occupation du parc de logements familiaux 35

2017, des réponses aux besoins des habitants et des territoires

Avec 383 logements mis en service sur 13 communes de Côte-d'Or, 2017 se place comme l'année record des trente dernières années pour le développement de l'offre locative. C'est aussi une année symbolique, marquée par l'ouverture des trois premières résidences services, labellisées Sérénitis, un habitat à destination des séniors.

Orvitis montre son attachement profond à répondre aux besoins en logements des communes et aux attentes de leurs habitants, en milieu urbain, là où la demande est la plus forte, mais aussi en secteur rural, pour faciliter le parcours résidentiel. Ainsi, à travers la marque Odifis, 70 familles sont devenues propriétaires.

Et parce que nos 25 000 résidants sont au cœur de nos priorités, l'Office a investi plus de 8 millions d'euros pour rénover le patrimoine, pour améliorer le confort dans les logements et plus largement le cadre de vie, avec une préoccupation majeure : contenir les dépenses du logement dans le budget des familles. Pour aller plus loin, Orvitis a engagé une démarche d'amélioration continue des services rendus, en vue de la certification Qualibail.

Autant d'actions qui font d'Orvitis, le premier bailleur de Côte-d'Or, un opérateur dynamique du logement social, à l'écoute de ses locataires d'aujourd'hui et de demain. Ce rapport retrace une activité 2017 riche et intense, adaptée aux enjeux sociétaux, environnementaux, économiques et financiers, dans un contexte en pleine évolution.

François-Xavier DUGOURD
Président d'Orvitis

Christophe BERION
Directeur Général

LA GOUVERNANCE

Conformément à l'article R421-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Conseil d'Administration d'Orvitis est composé de 23 membres. Il se réunit au moins 3 fois par an pour décider des grandes orientations de l'Office.

6 représentants du Conseil Départemental de la Côte-d'Or

François-Xavier DUGOURD
Président
1er Vice-Président du Conseil Départemental

Hubert BRIGAND
Conseiller Départemental de Châtillon-sur-Seine

Patrick CHAPUIS
Conseiller Départemental de Fontaine-lès-Dijon

Anne ERSCHENS
Conseillère Départementale de Dijon 4

Massar N'DIAYE
Conseiller Départemental de Dijon 6

Christine RICHARD
Conseillère Départementale de Saint-Apollinaire

7 personnalités qualifiées designées par le Conseil Départemental

Joël ABBEY
Maire de Pontailler-sur-Saône

Gilles ATTARD
Retraité Directeur des Services
Ville de Beaune

Sophie DIEMUNSCH
Directrice Territoriale Prêteur
Caisse des Dépôts et Consignations

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

Gilbert MENUT
Maire de Talant

Géraldine MEUZARD
Maire de Savigny-sous-Mâlain

Catherine SADON
Maire de Semur-en-Auxois

Représentant les associations dont l'objet est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées.

Jacques BERTHET
Directeur de l'Association
Les Papillons Blancs

3 représentants désignés par les organismes

Nicole DESCHAMPS
UDAF

Dominique BOURGOIS
Action Logement - 1 %

Patrick MOREAU
CAF

2 représentants d'organisation syndicale

Mohamed BOUKMIJ
CGT

Patrice VIGREUX
CFDT

3 membres avec voix consultative

Christophe BERION
Directeur Général

Lucie SCHUMACHER
Secrétaire du Comité d'entreprise

Monsieur le Préfet ou son représentant

4 représentants des associations de locataires

Christian ADAM
CNL

Laurent DAMIZET
CNL

Philippe MARTIN
CSF

Christian MULLER
AFOC

UNE PRÉSENCE ACTIVE

3 réunions du Conseil d'Administration : 87 délibérations votées

6 réunions de Bureau : 182 délibérations adoptées

3 réunions de la Commission des Finances

39 réunions de la Commission d'Attribution des Logements

15 réunions de la Commission d'Orientation des Situations difficiles

5 réunions de la Commission des Solidarités

12 réunions de la Commission d'Appel d'Offres et/ou jury de concours ou de conception-réalisation.

L'ORGANISATION DES SERVICES

Sous l'autorité du Directeur général, une équipe pluridisciplinaire de 221 collaborateurs, proches des locataires et à l'écoute des partenaires sur toute la Côte-d'Or.

DIRECTEUR GÉNÉRAL
Christophe BERION

SECRÉTARIAT DE DIRECTION
SUIVI DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
Nathalie CACHELIN

DIRECTION TECHNIQUE
Sandrine BOYER

DIRECTEUR GÉNÉRAL ADJOINT
Catherine DERSEL-ALAZARD

DIRECTION HABITATS SPÉCIFIQUES ET INNOVATIONS

DIRECTION CLIENTÈLE
Catherine DERSEL-ALAZARD

AGENCE URBAINE
Stéphane HOT

AGENCE EST CÔTE-D'OR
Peggy ROZIER-THOMAS

AGENCE HAUTE CÔTE-D'OR
Dominique SAUNOIS

AGENCE SUD CÔTE-D'OR
Anne BRAZILLIER

ESPACE HABITAT
Corinne LAURIOT

DIRECTION DU RECOUVREMENT ET CONTENTIEUX LOCATIFS
Thibault DEQUEKER

CONTRÔLEUR DE GESTION
Laurent MELISIAK

DIRECTION COMMUNICATION
Nathalie SEGUIN

DIRECTION FINANCES
Christophe ARNOUD

DIRECTION RESSOURCES HUMAINES
Josiane CORTE

SERVICE MOYENS GÉNÉRAUX
Sébastien BAILLET

SERVICE RELATIONS CLIENTS

DIRECTION SYSTÈMES D'INFORMATION
Eric CORNU

SERVICE MARCHÉS
Valérie FELIX

UNE PRODUCTION ADAPTÉE AUX BESOINS DES TERRITOIRES

Orvitis accompagne les communes de Côte-d'Or par une offre diversifiée de produits et de prestations, pour répondre à leurs attentes et aux besoins des habitants, participer à leur développement et renforcer l'attractivité de leur territoire. Il propose des solutions logement adaptées aux situations de chacun, à chaque moment de la vie.

DÉVELOPPEMENT DU PARC LOCATIF

383 nouveaux logements familiaux

Constructions neuves

- **Fontaine-lès-Dijon** – rue Saint Nicolas. 15 logements sur trois bâtiments.
- **Saint-Apollinaire** – rue de Mirande. Atout'âge : un ensemble intergénérationnel de 51 logements familliaux et un Vill'âge Bleu© de 20 appartements.
- **Villers-les-Pots** – impasse L. Gastinel. 2 pavillons jumelés.
- **Perrigny-les-Dijon** – avenue Truffein/rue Vincenot. Un immeuble de 52 appartements.
- **Bressey-sur-Tille** – rue de la Contrée du Breuil. Un ensemble de 3 bâtiments pour 33 logements.
- **Nuits-Saint-Georges** – rue Jean Moulin. 4 logements créés par restructuration du pied d'immeuble suite au transfert du foyer Jules Sauvageot.
- **Selongey** – rue de Grenand. 10 logements individuels accolés avec garage et jardin privatif.
- **Dijon** – Création de 2 logements dans les combles d'un bâtiment rue Devosge.

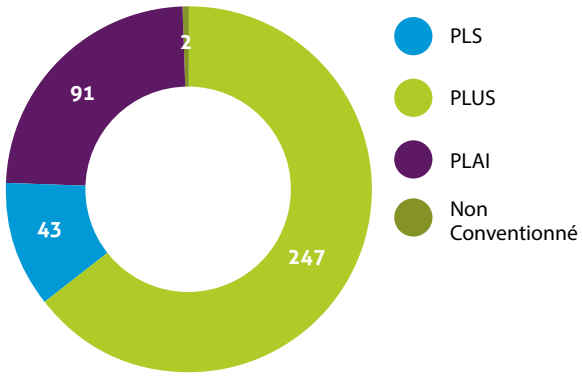
Acquisitions/amélioration de patrimoine

- **Dijon** – place Dupuis. Un immeuble de 4 appartements.
- **Auxonne** – 25 pavillons groupés ou accolés rues de Moissey et du Général du Teil. Un bâtiment de 32 appartements, rue du Capitaine Coignet.
- **Semur-en-Auxois** – rue Ferme Champlon. 2 appartements.

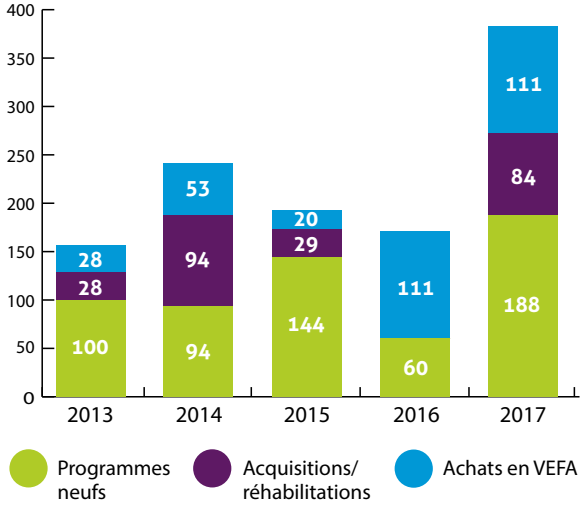
Achats en VEFA

- **Dijon** – avenue Jean Jaurès. Un bâtiment de 28 appartements.
- **Beaune** – rue de Bellevue. Un ensemble intergénérationnel de 34 appartements.
- **Saint-Apollinaire** – cours de Gray. 24 logements sur deux bâtiments dans l'ensemble Carré de Varèse.
- **Crimolois** – rue Alexandra David-Neel. Un bâtiment de 20 logements.
- **Ahuy** – rue du Clos des Aiges. 5 appartements dans le programme Grands Clos.

Logements familiaux livrés par financement



Évolution du nombre de logements familiaux mis en service



152 logements en chantier

- **Ahuy** – Grande Rue. Restructuration d'un immeuble en 7 appartements et construction de 2 pavillons.
- **Auxonne** – route de Flammerans. Nouvelle caserne de gendarmerie avec 14 logements.
- **Dijon** – achat en VEFA de 59 logements sur 3 bâtiments bd de Champagne, av. Victor Hugo et rue Davout.
- **Epoisses** – allée des Libellules. 4 pavillons groupés.
- **Fontaine-lès-Dijon** – rue du Faubourg Saint-Martin. Un bâtiment de 20 appartements.
- **Montagny-lès-Beaune** – impasse du Clos des Ruches. 8 logements semi-individuels.
- **Santenay** – « les Vaux Dessous ». 4 pavillons jumelés.
- **Saint-Julien** – rue des Pommiers. 6 logements intermédiaires.
- **Montbard** – rue Georges Loye. Acquisition/ amélioration d'un immeuble de 16 logements et construction d'une extension de 12 appartements.

HABITATS SPÉCIFIQUES

Résidences séniors ou intergénérationnelles

- **Asnières-lès-Dijon** – rue de la Source. Résidence Sérénitis l'Eau-Vive de 20 logements.
- **Arnay-le-Duc** – rue Pasteur. Résidence intergénérationnelle les Ormes, avec 10 logements adaptés pour les séniors, 2 appartements équipés pour personnes à mobilité réduite et 4 logements familiaux ainsi qu'une salle de convivialité.
- **Beaune** – rue de Bellevue. Résidence intergénérationnelle : 11 appartements pour les séniors, 23 logements familiaux, dont des appartements de type 3 proposés aux jeunes en colocation.
- **Saint-Apollinaire** – rue de Mirande. Programme Atout'âge de 71 logements, dont un Vill'âge Bleu© de 20 appartements géré par la Mutualité Française Bourguignonne et une brasserie pédagogique exploitée par l'association PEP 21.

Résidences pour personnes âgées ou handicapées

- **Saint-Apollinaire** – cours de Gray. Deux maisons partagées gérées par l'association Simon de Cyrène, comprenant chacune 6 appartements adaptés aux personnes en situation de handicap cérébral et 4 studios pour les assistants de vie.
- **Beaune** – foyer d'accueil Les Primevères. Construction d'une extension de 24 logements.

REQUALIFICATION URBAINE ET PATRIMONIALE

Réaménagement extérieur

- **Arnay-le-Duc** – La Couture du Grand Champ. Etudes pour la reprise des aménagements paysagers et des cheminements, création d'espaces de rencontres, aires de jeux urbains...Travaux portés conjointement par Orvitis et la commune.
- **Semur-en-Auxois** – quartier Ciney. Participation à l'étude de programmation urbaine et architecturale engagée par la commune.

Déconstructions

- **Longvic** – rue Guynemer. Poursuite des études pour la déconstruction de 4 bâtiments (179 logements), la reconstitution d'une nouvelle offre et la rénovation de 3 immeubles de 49 appartements. Mise en place de la procédure du relogement des 179 familles locataires.
- **Chenôve** – rue Renan. Etudes et lancement des consultations pour la déconstruction de l'immeuble de 80 appartements, programmée fin 2018.
- **Laignes** – chemin du fossé de la Porte du Chêne. Préparation de la déconstruction du bâtiment de 12 logements, accordée en 2017. Relogement des 3 dernières familles de locataires.
- **Liernais** – le Grand Pré. Préparation de la déconstruction du bâtiment de 24 appartements et relogement de 9 familles.
- **Beaune** – hameau de Gigny. Préparation de la déconstruction de 14 logements accolés et procédure de relogement des familles, dont 2 étaient encore présentes au 31 décembre.

Sérénitis

Des résidences pour les séniors qui associent un habitat adapté, équipé à la baisse de mobilité, une conciergerie de services pour faciliter le quotidien et des moments de convivialité.

Odifis by Orvitis

OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT

- **Corgoloin** – lotissement Au Saussy. Travaux de viabilisation de la 2ème tranche créant 24 lots à bâtir.
- **Laignes** – rue des Charcuis. Viabilisation de 2 terrains à bâtir, sur le tènement foncier libéré par la déconstruction de 4 logements en 2016.

ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

Location - Accession - PSLA

9 PAVILLONS EN LOCATION-ACCESSION

- **Semur-en-Auxois** – route de Venarey-Les Laumes. Livraison de 4 pavillons individuels de type 4.
- **Bressey-sur-Tille** – rue de Pezery. Livraison de 5 pavillons groupés.
- **Santenay** – avenue des Sources. Début des travaux de construction des 2 pavillons jumelés.
- **Montagny-lès-Beaune** – impasse le Clos des Ruches. Démarrage de la construction de 2 pavillons individuels.
- **Asnieres-lès-Dijon** – rue des Roseaux. Début des travaux de construction des 3 pavillons jumelés.

41 TERRAINS À BÂTIR VENDUS

Ventes de logements

20 VENTES DE LOGEMENTS EXISTANTS

- **A la demande des locataires occupants**, 8 pavillons ont été vendus à Aignay-le-Duc, Bèze, Epoisses, Lacanche, Selongey, Semur-en-Auxois et Sombernon.
- **Dans le cadre du plan de vente d'Orvitis**, 10 logements ont été vendus dont 3 au bénéfice de locataires d'autres organismes :
  - 6 pavillons à Arnay-le-Duc, Clomot, Dijon, Nod-sur-Seine, Rouvres-en-Plaine, Selongey et Thury
  - 4 appartements en collectif à Beaune, Dijon, et Pouilly-en-Auxois.
- **A Izeure**. Les deux familles occupant les pavillons PSLA ont levé l'option d'achat.

Terrains à bâtir

Dans les lotissements réalisés, 41 terrains à bâtir viabilisés ont été vendus à Asnières-lès-Dijon, Corgoloin, Izeure, Montagny-lès-Beaune, Saint-Julien et Varois-et-Chaignot, pour un montant total de 3,04 millions d'euros.

Nuits-Saint-Georges
Eco-rénovation du bâtiment
2 rue Jean Moulin

UN PATRIMOINE AMÉLIORÉ ET ADAPTÉ AUX NOUVEAUX BESOINS

Dans le cadre du plan stratégique de patrimoine, les travaux réalisés sur le parc existant répondent à trois enjeux majeurs :

- **améliorer la sécurité et le confort des logements, assurer la pérennité du bâti et des équipements,**
- **améliorer la performance thermique des bâtiments pour favoriser la réduction des consommations énergétiques,**
- **embellir les espaces communs et renforcer l'attractivité des logements.**

AMÉLIORATION ET GROS ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

Performance énergétique

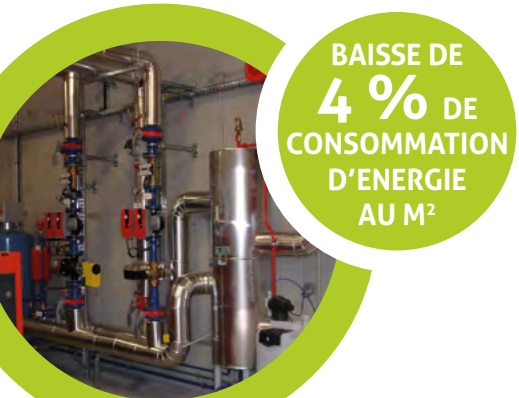
Renforcement de l'isolation extérieure, remplacement des fenêtres, de VMC et d'équipements de chauffage... quatre chantiers ont été réalisés en 2017, représentant un total de 111 logements « éco-rénovés ».

- **Montbard** – rue de la Fauverge : deux bâtiments pour 55 appartements.
- **Nuits-Saint-Georges** – rue Jean-Moulin : un bâtiment de 12 appartements. Les travaux ont vu également l'ajout d'un balcon aux pièces de vie.
- **Saulieu** – rue des Fourneaux : un immeuble de 16 logements.
- **Beaune** – 9 rue Gaston Roupnel : un bâtiment de 28 appartements.

Par ailleurs, 346 logements individuels et 7 bâtiments collectifs ont bénéficié de travaux d'isolation thermique, financés dans le cadre des Certificats d'Economie d'Energie (CEE).

Rénovation de chauffage et VMC

- Rénovation de 5 chaufferies avec amélioration énergétique et mise en sécurité incendie.
- Remplacement de 250 chaudières et chauffe-bains, par des modèles à condensation dans le cadre du programme CEE « coup de pouce ».
- Remplacement de 1200 radiateurs par des modèles « basse température » pour optimiser le rendement de chaudières à condensation, et de 3100 robinets de radiateurs par des robinets thermostatiques.
- Remplacement de 800 mètres de canalisations enterrées ou en vide sanitaire et rénovation des calorifuges de chauffages et d'eau chaude sanitaire dans tous les sous-sols de bâtiments de Chenôve et Dijon - Fontaine d'Ouche.



Intervention sur les toitures-terrasses

Dix bâtiments représentant un total de 200 logements ont bénéficié de travaux de réfection de leur toiture-terrasse : reprise de l'étanchéité, garde-corps de sécurité...

- **Auxonne** – 7 rue de Provence et 1 rue Colombière.
- **Saint-Jean de Losne** – Chemin des Calotiers.
- **Fontaine-Française** – rue des Murots bâtiments A & B.
- **Toutry** – rue des Cômes et rue du vieux Château.
- **Semur-en-Auxois** – 2 rue du 11 novembre.
- **Beaune** – 9 rue Roupnel.

Réparations et travaux divers

562 logements ont bénéficié d'interventions diverses telles que le nettoyage des façades, la remise en peinture des boiseries, le remplacement des portes de caves, l'isolation thermique de combles et de planchers, le remplacement de garde-corps, le changement des portes de hall et du contrôle d'accès ou encore le remplacement des menuiseries extérieures.

AMÉLIORATION DES LOGEMENTS

Accessibilité

Sur sept immeubles, les travaux verront la création en extérieur d'une cage d'ascenseur, qui rendra accessible 151 appartements aux personnes à mobilité réduite. Ils s'accompagneront d'une reprise de l'isolation thermique des façades, du remplacement de la VMC et, pour quatre d'entre eux, l'ajout de balcons aux pièces de vie.

- **Châtillon-sur-Seine** – 6 rue Albert Camus. 20 appartements.
- **Chevigny-Saint-Sauveur** – 4 rue du Maréchal Leclerc. 20 appartements.
- **Fontaine-Française** – bâtiment C rue des Murots. 25 appartements.
- **Genlis** – 32 avenue de Sprendlingen. 22 appartements.
- **Saint-Jean-de-Losne** – 7 chemin des Calotiers. 20 appartements.
- **Saulieu** – 27 rue de l'Ingénieur Jean Bertin. 20 appartements.
- **Seurre** – bâtiment 10 à 14 rue de la Houblonière. 24 appartements.

83
DOUCHES ONT REMPLACÉ LES BAIGNOIRES

Adaptation des salles de bains

En 2017, dans 83 logements, des douches ont été installées en remplacement de la baignoire pour faciliter le quotidien des personnes en baisse de mobilité.

- **68 chantiers** réalisés à la demande des locataires.
- **15 modifications** réalisées après la libération du logement.
- **Montant des travaux engagés** : 229 583 €.

En 2017, la Commission des Solidarités a étudié 118 demandes d'adaptation de salles de bains. 51 ont reçu un avis favorable, soit un taux d'acceptation de 43 %.

Attractivité

Pour améliorer la commercialisation des logements, notamment des PLS, et capter de nouveaux prospects, par le biais d'un marché, des cuisines ont été en partie meublées et équipées, dans 6 appartements à Dijon, Marsannay-la-Côte et Semur-en-Auxois, pour un montant de 30 131 €.

Dans le cadre de la convention signée avec Orange relative au déploiement du réseau Très Haut Débit à Beaune, Chenôve et Dijon, la fibre optique a été amenée au seuil de 1050 logements en 2017, portant à 2950 le nombre de logements fibrables.

ENTRETIEN COURANT

En 2017, 9 marchés ont été lancés pour des travaux ou interventions :

- Dans les parties privatives : travaux plomberie, entretien des chaudières gaz,
- Dans les parties communes : entretien des installations TV, désenfumage, interphonie,
- Service d'Astreinte.

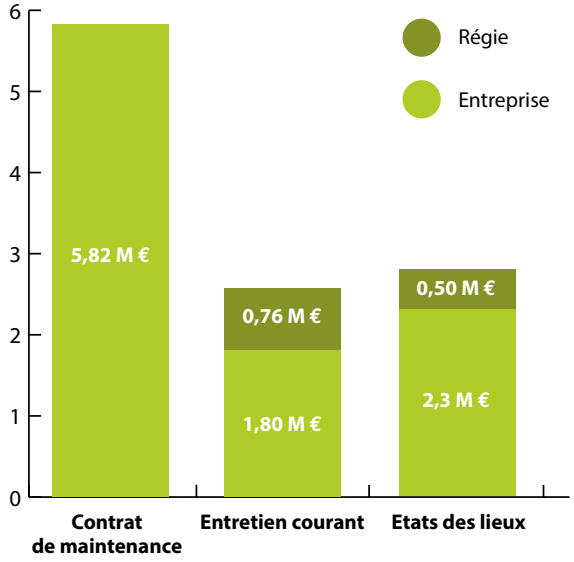
Remise en état des logements.

Pour les 1646 états des lieux réalisés, le coût moyen de remise en état d'un logement après le départ du locataire s'est élevé à 1380 €, soit 4,5 % de plus qu'en 2016.
Le taux d'indemnités réellement facturé est de 21 % et reste stable par rapport à 2016 (21,6%).

Embellissement des espaces communs

- **31 halls d'entrée** et cages d'escaliers rénovés.
- **20 massifs d'espaces verts** créés ou requalifiés.

Entretien : 11,18 millions d'euros



QUALITÉ DE SERVICE

3 accords collectifs ont été approuvés par les locataires. Sur 76 locataires consultés, 56 ont émis un avis favorable.

- 2 accords concernaient des prestations de ménage dans les parties communes.
- 1 accord lié aux travaux d'éco–rénovation prévus sur trois bâtiments rue de Franche-Comté et Impasse Voie Romaine à Genlis.

JUIN 2017, L'AGENCE COMMERCIALE S'INSTALLE PLACE DE LA RÉPUBLIQUE À DIJON. UN EMPLACEMENT PLUS VISIBLE ET PLUS ACCESSIBLE.

DES ÉQUIPES MOBILISÉES POUR RÉPONDRE AUX ATTENTES DES CLIENTS

Etre proche des locataires, à l'écoute de ses clients, c'est avant tout comprendre leurs attentes. C'est pourquoi Orvitis met tout en œuvre pour apporter des réponses adaptées à chaque situation.
Au-delà de sa mission première de bailleur, Orvitis veille à garantir des services de qualité, à favoriser la réduction des charges, notamment énergétiques, et plus largement la maîtrise des dépenses pour le logement dans le budget des familles. L'enjeu est double : capter de nouveaux clients et fidéliser ses locataires.

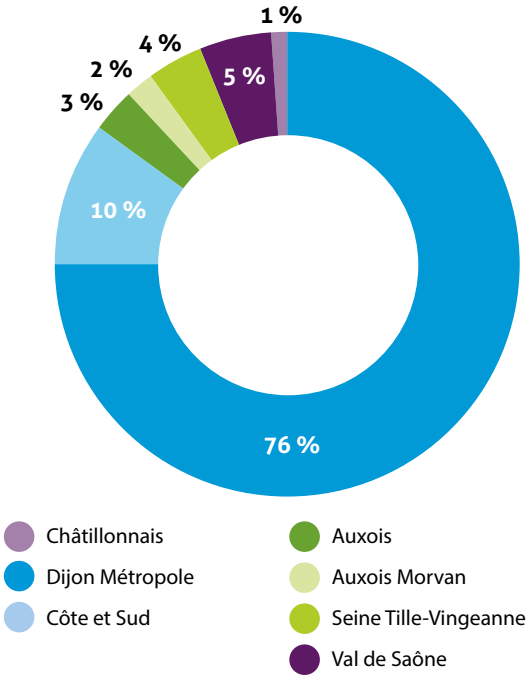
GESTION LOCATIVE DES LOGEMENTS FAMILIAUX

La demande de logement*

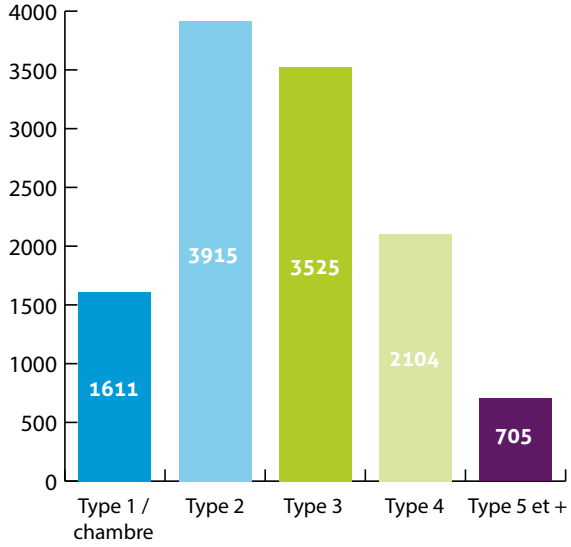
- **Demandes actives au 31 décembre 2017 : 11 860**
  dont résidants déjà dans le parc social : 42,5 %
- **Demandes enregistrées en 2017 : 10768**
  dont saisies en ligne : 4139
  dont saisies par Orvitis : 2963

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

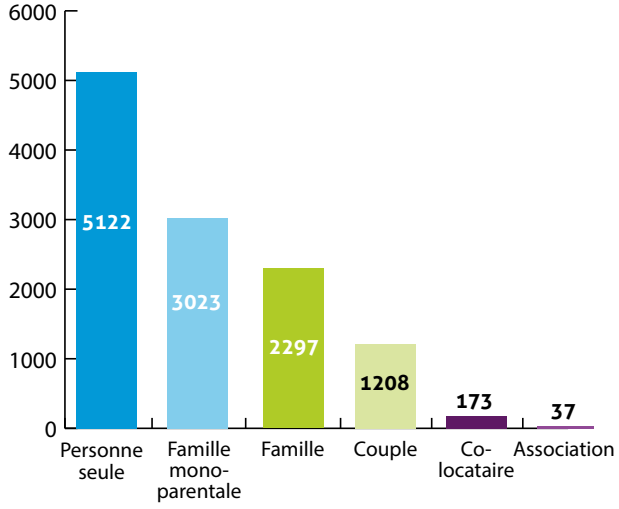
Bassins géographiques demandés



Typologie de logement souhaité



Composition familiale des demandeurs

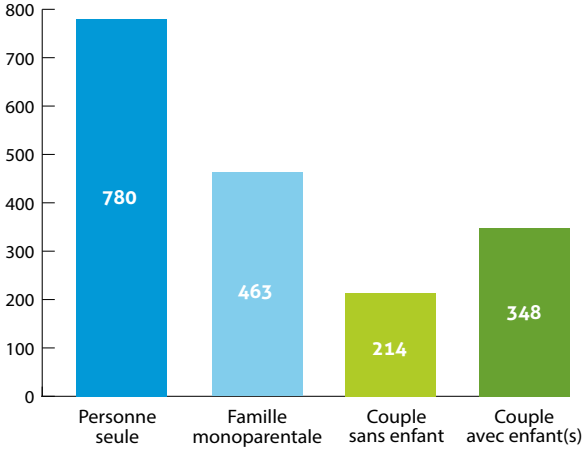


Les attributions – les entrées

- Dossiers examinés par la Commission d'Attribution des Logements : 2967
- Propositions de logement : 1753
- Taux de refus : 12 %
- Baux signés : 1931 dont mutations internes 312 soit un taux de mutation de 19%
- Relogement des publics prioritaires : 404
  dont relogement de publics reconnus DALO : 47
- Bénéficiaires d'un accompagnement « FSL »
  Au titre de l'accès au logement : 18
  Au titre du maintien dans le logement : 71

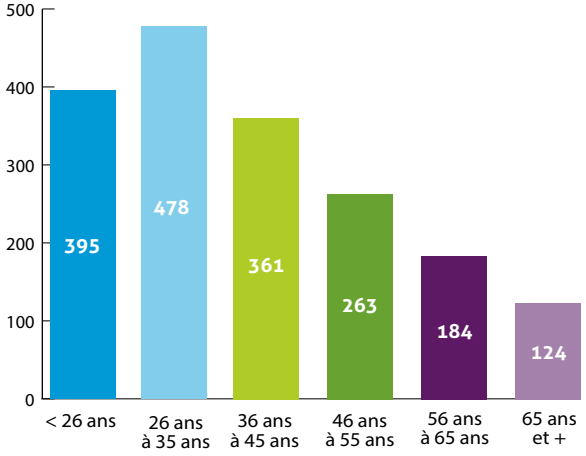
Les nouveaux entrants

Composition familiale



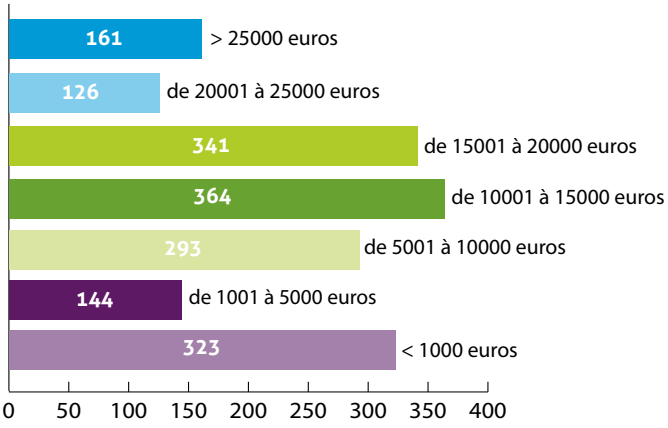
Avec 43 %, la majorité des entrants sont des personnes seules : une proportion équivalente à 2016.

Age du titulaire du bail

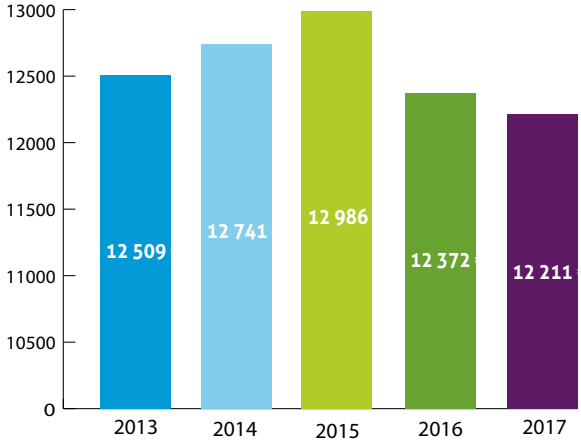


Revenus* moyens

** revenu fiscal de référence de 2015*



Evolution du revenu fiscal moyen



La tendance à la baisse progressive du revenu fiscal moyen des entrants se poursuit en 2017.

CONTENIR LES CHARGES

Consommations d'énergie

Des répartiteurs de chaleur

L'individualisation au logement des frais de chauffage pour les immeubles équipés de chauffage collectif est obligatoire au 1er janvier 2018. En 2016, des répartiteurs avaient été posés sur les radiateurs de 85 % du parc des 5315 logements équipables, rendant le comptage des consommations de chaleur effectif au 1er janvier 2017.
Les interventions dans les 800 derniers logements étaient quasiment terminées à l'automne 2017.
Par ailleurs, 3100 radiateurs ont été équipés d'un robinet thermostatique, en remplacement du robinet simple.
Des équipements qui contribuent à la maîtrise des consommations d'énergie par les locataires.

Des ampoules basse consommation

Un coffret d'une valeur marchande de 102 euros, pour une économie annuelle liée à l'éclairage dans les logements estimée à 40 euros environ.

Un coffret de 20 ampoules basse consommation a été remis à chaque locataire d'un logement d'habitation pour les sensibiliser et aider aux économies d'énergie. Une action réalisée en partenariat avec Géo France Finances, dans le cadre des dispositifs des certificats d'Economies d'Energie.

6
POINTS DE COMPOSTAGE PARTAGÉ EN PIED D'IMMEUBLE

Gestion des déchets

Pour accompagner la mise en place de la redevance incitative liée au ramassage et au traitement des déchets ménagers, des actions de prévention et de réduction des déchets ont été développées en partenariat avec le Conseil Départemental de la Côte-d'Or et les Communautés de Communes.

Certaines ont abouti à l'installation de sites de compostage partagé en pied d'immeuble à Montbard, quartier du Beugnon (204 logements), Corpeau, Le Reuil, Seurre, rue du Stade, Meursault, rue de la Gare et à Beaune, avenue de Lattre.

AIDER LES TRAVAUX DANS LE LOGEMENT

Depuis septembre 2016, le programme Orviplus permet aux locataires adhérents de bénéficier de :

- conditions préférentielles auprès d'enseignes, en lien avec l'habitat, dans le cadre de partenariats conclus avec Orvitis,
- prestations au logement dans le cadre des politiques décidées par Orvitis.

Les demandes de prestations au logement sont examinées par la Commission des Solidarités. L'aide accordée peut aller de la prise en charge, partielle ou totale, des travaux d'installation d'une douche en remplacement de la baignoire, ou de la rénovation d'une pièce.

Au cours de ses 5 réunions, la Commission des Solidarités a examiné 170 dossiers :

- 118 sur l'adaptation de salle de bains : 51 décisions favorables, 37 refus, 30 ajournements,
- 52 pour l'embellissement du logement : 42 décisions favorables, 7 refus, 3 ajournements.

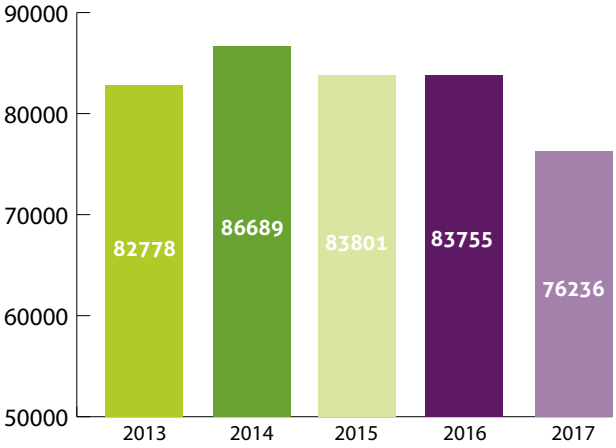
Au 31 décembre 2017, 3504 locataires étaient adhérents au programme Orviplus. Huit conventions de partenariat ont été signées avec des enseignes : assurance, location de véhicules, magasins de bricolage, fournitures de revêtements de sols, papier peint/peinture, matériels de plomberie-sanitaires et jardinerie.

LES RELATIONS AVEC LES CLIENTS

Echanger - accueillir

- Téléphonique : 90257 appels reçus (97897 en 2016).
- Physique au Siège Social : 8899 visiteurs, contre 9866 en 2016 Un peu plus de la moitié (52 %) des visiteurs sont des locataires (paiement de loyer, recouvrement et contentieux, gestion du compte client, réclamations...), 32 % des entreprises et 16 % des demandeurs de logement.
- Via internet et l'Espace client : 1555 réclamations ont été déposées, un chiffre identique à 2017.

Appels téléphoniques traités



Qualification des appels

Technique	26263
Gestion Locative - demande de logement	20966
Recouvrement et contentieux	10150
Loyers et charges	697
Gestion administrative	3902
Collectivités et Entreprises	3785
Relations internes	738
Ventes	231
Divers et non qualifiés	4169

Gestion des réclamations

Les 26263 demandes d'intervention ou réclamations techniques ont généré 5629 ordres de service auprès des prestataires sous contrat. Pour 13883, un diagnostic complémentaire a dû être réalisé à domicile par les agents de proximité. Enfin, pour 8454 appels, le traitement a été immédiat.

La satisfaction des locataires

Jusqu'en 2016, la mesure d'appréciation de la qualité de services rendus aux locataires était centrée sur l'enquête de satisfaction triennale, complétée par des enquêtes spécifiques réalisées périodiquement auprès des nouveaux entrants.

En 2017, Orvitis a fait le choix de mesurer annuellement le niveau de satisfaction des locataires.
A partir d'une version simplifiée de l'enquête triennale, le questionnaire a été administré auprès de 1000 locataires.
Les résultats donnent un taux de satisfaction globale des locataires à 80,3 %, comparable à celui de l'enquête triennale de fin 2016.

Nouveaux entrants
1619 questionnaires ont été adressés aux locataires arrivés entre octobre 2016 et octobre 2017, afin de mesurer la qualité perçue sur le logement, les parties communes et les services proposés.
494 ont été retournés, soit 31%.
Près de 83 % des locataires sont assez et très satisfaits du fonctionnement général des équipements du logement. La visite d'installation par l'agent de proximité est appréciée à 96 %.

DÉMARCHE QUALITÉ

A la recherche d'une plus grande satisfaction de tous les locataires, Orvitis a initié une démarche d'amélioration continue des services rendus, en vue d'obtenir, en 2018, la certification Qualibail, délivrée par l'Afnor.

Le référentiel Qualibail concerne les activités de location de logements et prend en compte le quotidien du locataire, et à travers des engagements affichés, il améliore le confort et la sécurité des résidants. Il vise aussi le renforcement du dialogue bailleur/locataire.
Pour se conformer aux exigences du référentiel, une organisation en mode projet a été mise en place, et des groupes de travail fonctionnent.
Le groupe « sollicitations » a revu l'ensemble des demandes formulées par les locataires. En les qualifiant par nature, il a défini pour chacune des priorités et un processus de traitement. En novembre, les nouvelles qualifications d'affaires étaient opérationnelles dans l'outil de gestion et utilisées par le Service Relations Client et les agents de proximité.
Le groupe « achats » a initié la démarche d'évaluation des fournisseurs sur la qualité des prestations. Les réflexions ont porté sur le choix des corps d'état à intégrer dans le dispositif d'évaluation (ex : ménage des parties communes, entretien du chauffage et de la robinetterie), la définition du système d'évaluation et de notation des tiers et les outils de contrôle qualité à déployer. Au printemps 2018, la démarche sera présentée aux entreprises prestataires, avec pour objectif la signature d'une charte d'engagement de qualité ou un avenant à leurs marchés.
D'autres groupes de travail sont en cours sur les thématiques en lien avec le service rendu aux locataires, notamment les réclamations écrites, l'astreinte, l'information sur le déroulement des travaux.

LES LOCATAIRES SE DISENT SATISFAITS À 80,3 %

UNE GESTION FINANCIÈRE RIGOUREUSE ET MAÎTRISÉE

Avec le manque de visibilité sur les évolutions de financement du logement social, et sans augmentation des loyers, Orvitis concentre ses actions pour maintenir :

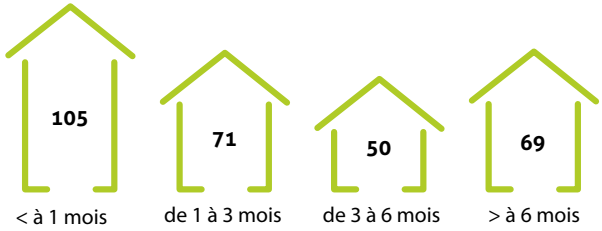
- **le développement des investissements dans le respect des programmations des délégataires des aides à la pierre,**
- **les recettes des produits loués au niveau attendu : de la baisse du nombre de logements vacants jusqu'à l'amélioration du recouvrement des loyers.**

OPTIMISER LES RECETTES

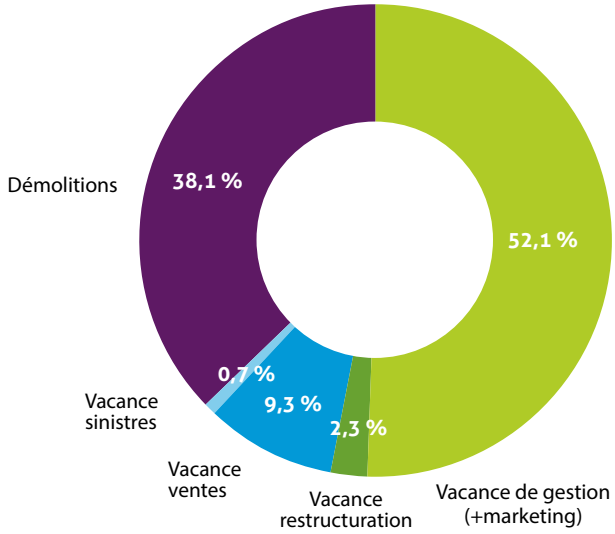
Lutter contre la vacance financière

En 2017, la vacance financière globale (hors projets de déconstruction) s'est élevée à 1 867 000 €, soit 3,58 % du montant des loyers, dont une vacance de gestion des locaux d'habitation qui représente 1 170 000 € (2.35 % du montant des loyers).
La diminution du nombre de logements vacants de plus d'un mois s'est poursuivie tout au long de l'année, pour atteindre 190 logements au 31 décembre 2017, contre 197 au 31 décembre 2016.

Nombre de logements vacants au 31 décembre 2017



Nature de vacance des logements



Des actions commerciales

Présence sur des salons dédiés, participation active à des manifestations locales, développement d'outils spécifiques... de multiples actions ont été conduites pour promouvoir les biens à la location et capter de nouveaux clients, en vue de résorber la vacance.

- 50 000 sacs à pain distribués par 30 boulangeries en Haute Côte-d'Or, et 40 000 sacs distribués dans les communes de Genlis, Auxonne, Pontailler-sur-Saône, et les secteurs du Val-de-Saône et du Beaunois.
- Une dizaine de contacts avec les entreprises et participation à 3 réunions du monde économique pour le logement de leurs salariés.
- Action promotionnelle pour la location des garages : 7451 locataires concernés sur 17 localités par des offres de tarifs réduits de -20 % , -50 %, 2ème garage à 1 € , 2 premiers mois de loyer offerts...

LES LOYERS

Les aides à la location

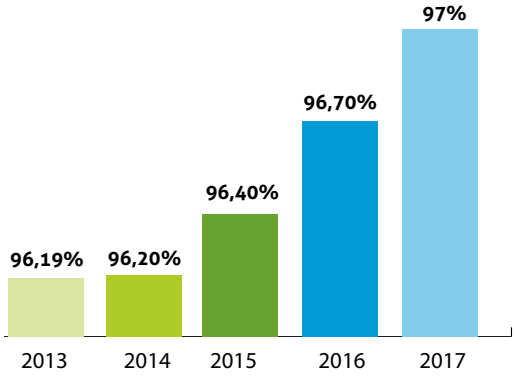
- APL : 5686 bénéficiaires soit 49,6 % des locataires.
  14 618 000 € perçus soit 31,8 % du montant des loyers conventionnés.
- AL : 42 bénéficiaires pour un montant de 111 000 € perçus.

Le surloyer

- 2961 locataires enquêtés.
- 98 familles assujetties pour un montant total perçu de 70 044 €. Par rapport à 2016, le nombre de familles assujetties est en légère augmentation (+4) et le montant perçu est en hausse de 34 %, suite à un changement de zonage des ZRR et à la nouvelle réglementation du Supplément de Loyer de Solidarité (SLS).

LE RECOUVREMENT DES LOYERS

Taux de recouvrement des échéances de l'année, sur toutes natures de locaux



- Montant restant à recouvrer au 31 décembre 2017 : 1,993 millions d'euros.
- Recouvrement des échéances 2016 : 98,2 %
- Recouvrement des échéances 2015 : 98,5 %

L'amélioration progressive du recouvrement des loyers s'appuie sur un traitement le plus tôt possible des retards ou défauts de paiement.

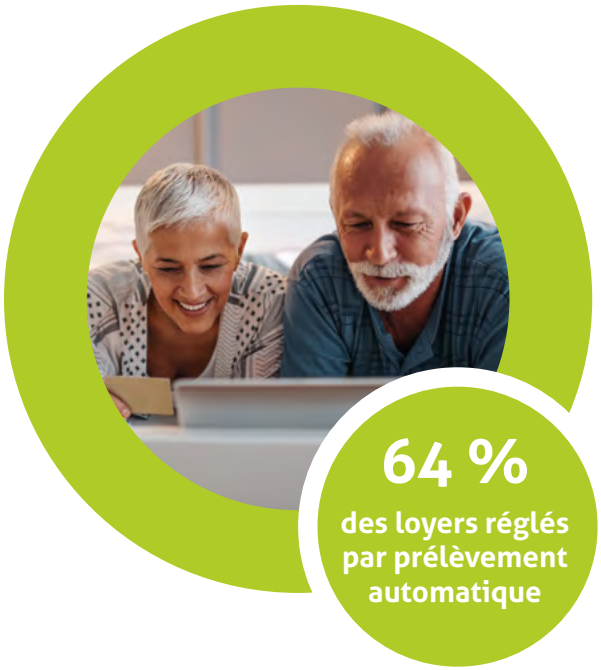
Les actions internes

- 13718 courriers de relance n°1 adressés pour le retard dans le paiement de leur échéance courante. 2741 lettres n°2 envoyées pour des dossiers non régularisés dans le mois.
- En janvier et février, 2 campagnes téléphoniques ont permis de relancer 1036 clients. Et de mars à décembre, 10 campagnes SMS ont en moyenne permis de relancer 450 locataires par mois.
- 1500 débiteurs reçus par les chargés de recouvrement, suite à une simple relance, une convocation, ou à leur initiative pour un retard ou impayé de loyer.
- 2360 plans d'apurement contractualisés avec les débiteurs pour un échelonnement de la dette adapté à leur capacité de remboursement.
- 28 protocoles transactionnels consentis, dont 13 homologués par le tribunal d'instance.

Les partenariats

Caisse d'Allocations Familiales

- 300 dossiers ont été signalés à la CAF, pour un montant moyen d'impayés de 974.64 euros.
- 159 dossiers ont été examinés dans le cadre de la convention signée avec la CAF en 2014, avec pour objectif le maintien des droits et la prévention de l'expulsion.



Le Conseil Départemental et Action-Logement

- 165 aides du Fonds de Solidarité Logement (FSL) ont été transmises au Conseil Départemental. 107 soutiens accordés pour un montant total de 57 013 euros : des chiffres en baisse par rapport à 2016.
- 68 dossiers ont été aidés par la Commission Droit de Cité de Logilia pour 40 350 euros.
- 323 cautionnements pour un montant total de 194 919 euros ont été activés auprès des organismes cautionnaires.

Les Commission dédiées

Au cours de ses 15 réunions, la **Commission d'Orientation des Situations Difficiles d'Orvitis** a étudié 190 dossiers. 27 % des familles se sont présentés devant la Commission, sur convocation.

- Pour 46 %, la dette a évolué à la baisse après le passage en commission. Pour 21 % elle a été soldée.
- 110 débiteurs ont obtenu un sursis en contrepartie du strict respect de leurs engagements. Une procédure contentieuse a été engagée envers 80 locataires.

La **Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions** (CCAPEX) de Côte-d'Or a examiné la situation locative de 80 familles en difficultés de paiement et menacées d'expulsion. Pour 38 familles, le diagnostic social et des mesures d'accompagnement spécifiques, réalisés par la SDAT ou ADEFO, ont permis le maintien dans le logement.

Le recouvrement de dette des locataires partis

- Nombre de départs enregistrés : 1646
- Soit un taux de rotation : 13,5 %
  non compris les mutations internes : 10,9 %

En 2016, le nombre de départs enregistrés était de 1487, soit une hausse de 10,7 %.

Les visites conseil avant départ, avec une estimation des indemnités locatives, les saisies conservatoires pendant le préavis permettent d'optimiser le recouvrement des dettes, avant le départ des locataires. En 2017, le recouvrement auprès des débiteurs partis s'est traduit par :

- 332 enquêtes menées pour localiser la nouvelle adresse du débiteur et évaluer sa solvabilité,
- 269 nouveaux plans d'apurement accordés. En moyenne 15 000 euros sont recouvrés par mois au titre des plans,
- Les saisies des rémunérations représentent un montant annuel d'environ 80 000 euros,
- 79 injonctions de payer obtenues.

LE CONTENTIEUX LOCATIF

- 167 commandements de payer notifiés à la CCAPEX.
- 118 assignations en justice visant la résiliation du bail, l'expulsion et la condamnation au paiement.
- 295 dossiers présentés au cours de 147 audiences en justice ou devant le juge de l'exécution, qu'il s'agisse d'audience de référé, au fond en demande de résiliation de bail et expulsion, de saisie des rémunérations.
- 77 commandements de quitter les lieux délivrés, débutant ainsi la procédure d'expulsion.
- 49 réquisitions de la force publique soumises à la Direction Départementale de la Cohésion Sociale. 24 concours accordés. 21 expulsions réalisées et 2 ont été suspendues.
- 58 682 € d'indemnités versées par l'Etat au bénéfice de 33 occupants sans droit ni titre.
- 114 requêtes en saisie de rémunérations déposées. 59 ont été autorisées et 26 dossiers ont fait l'objet d'un procès-verbal de conciliation.

Protocole de cohésion sociale

- 90 nouveaux protocoles signés pour le maintien dans les lieux et la réouverture des droits APL.
- 23 nouveaux baux signés en respect des engagements pris dans le cadre du protocole et suite au solde de la dette locative.
- 28 protocoles dénoncés conduisant à une reprise de la procédure d'expulsion.

90
PROTOCOLES POUR LE MAINTIEN DANS LES LIEUX ET LA RÉOUVERTURE DES DROITS APL.

Le surendettement

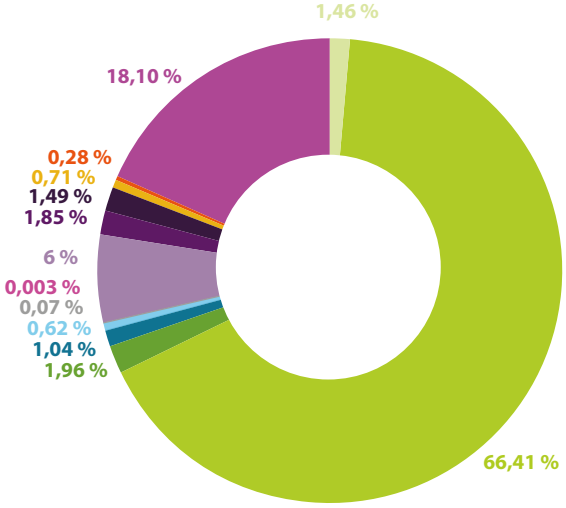
- 211 dossiers ont été déclarés éligibles au bénéfice de la procédure très protectrice de surendettement des particuliers. 114 ont été orientés vers un réaménagement des dettes, 97 vers une procédure de rétablissement personnel.
- 79 décisions de justice ont homologué l'effacement de créances pour 279 921 euros.

ÉLÉMENTS FINANCIERS

Produits 2017 : 79,93 millions d'euros

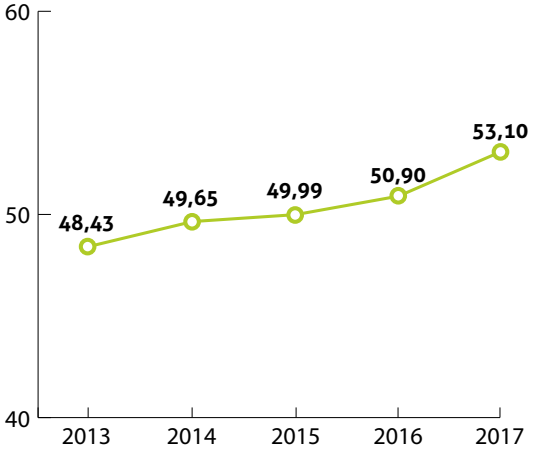
	2014	2015	2016	2017
Produits des activités	3 508 379	900 628	2 440 667	1 165 310
Loyers	49 649 141	49 999 451	50 901 343	53 084 239
Production stockée	1 998 787	2 267 340	1 933 572	1 569 411
Production immobilisée	901 236	757 994	852 469	830 116
Subventions d'exploitation	396 399	12 312	34 697	59 406
Autres produits de gestion courante	212 079	203 182	124 158	2 565
Produits financiers	790 300	703 765	660 446	494 600
Produits exceptionnels	3 825 560	3 601 682	3 563 292	4 799 515
Produits des cessions	1 221 190	2 333 571	1 182 481	1 477 931
Reprises sur amortissements, provisions...	703 860	1 268 830	1 503 039	1 191 486
Provisions pour gros entretien	3 788 238	3 654 500	593 500	565 940
Transferts de charges	251 871	163 878	372 236	223 633
Récupération des charges locatives	14 892 458	14 739 996	13 697 998	14 465 527
TOTAL	**82 139 498**	**80 607 129**	**77 859 898**	**79 929 681**

Produits 2017



Evolution des recettes de loyers

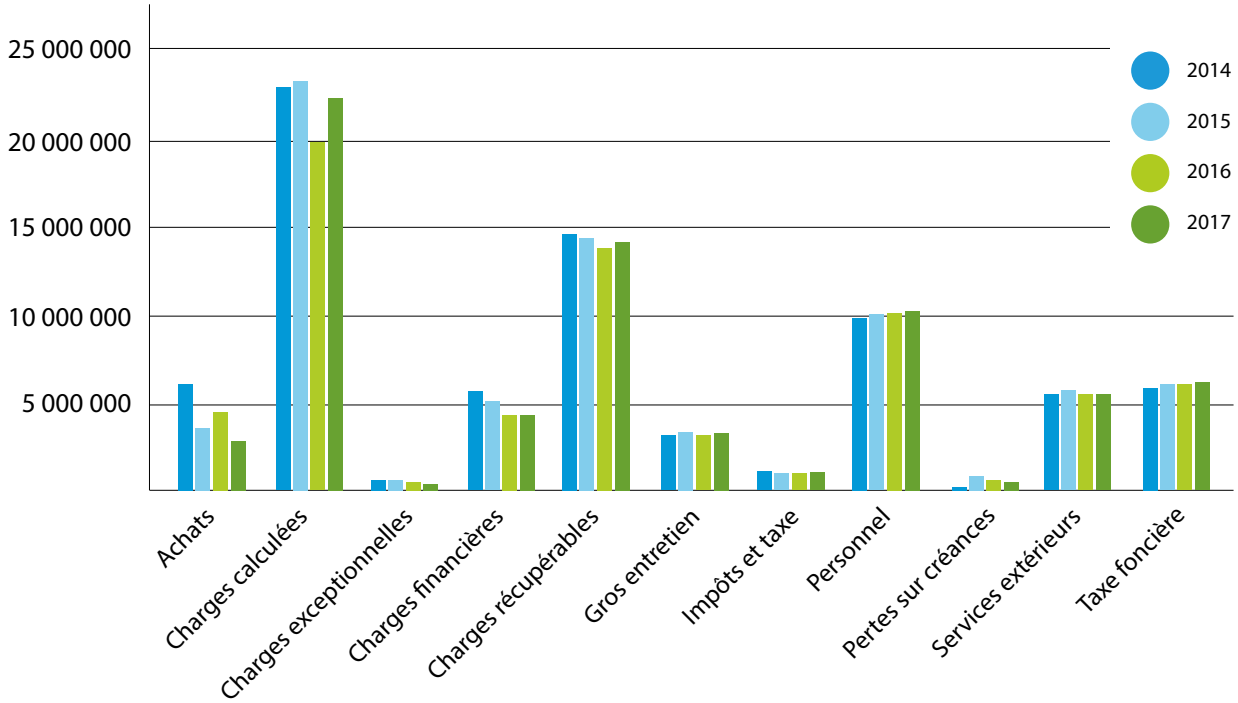
En millions d'euros



La courbe d'évolution des recettes de loyers était relativement stable de 2013 à 2015. Depuis 2016, la politique constante d'investissement et la vacance maitrisée conduisent, malgré l'absence d'augmentation des loyers, à un accroissement des recettes de loyers, qui participent à la hausse globale des produits.
La baisse des produits financiers, engagée en 2014, se poursuit. La progression conséquente des produits exceptionnels est justifiée par un bon niveau des dégrèvements de taxe foncière (1,9 million en 2017 contre 700 000 en 2016). Les produits de cessions marquent une tendance à la hausse - plus 300 000 euros par rapport à 2016.

Charges 72,58 millions d'euros

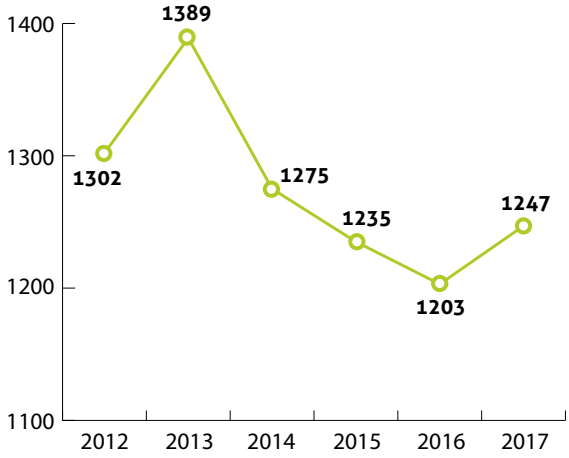
Evolution des charges de 2014 à 2017

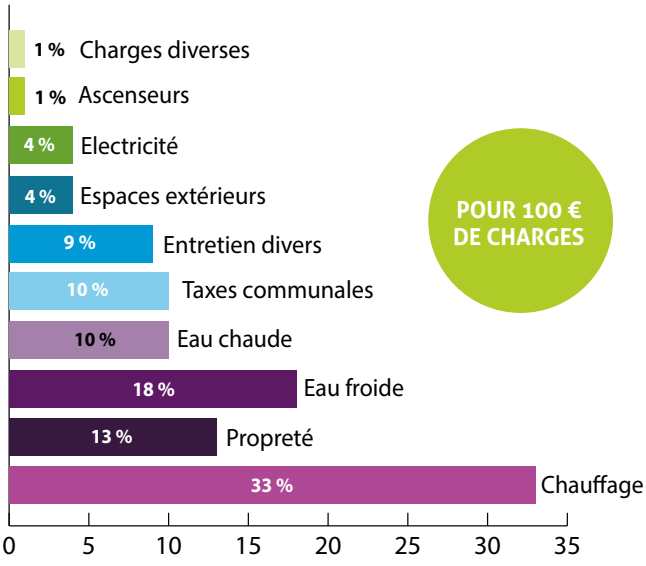


En 2017, le total des charges progresse de 1,681 million d'euros, par rapport à 2016. L'augmentation la plus significative porte sur les charges calculées (+ 2,5 millions d'euros) et n'a pas d'incidence sur la CAF. L'évolution est liée à la constitution d'une provision à hauteur de 1,3 million d'euros, pour prendre en compte les coûts des démolitions prévues de certains immeubles.

Les charges locatives

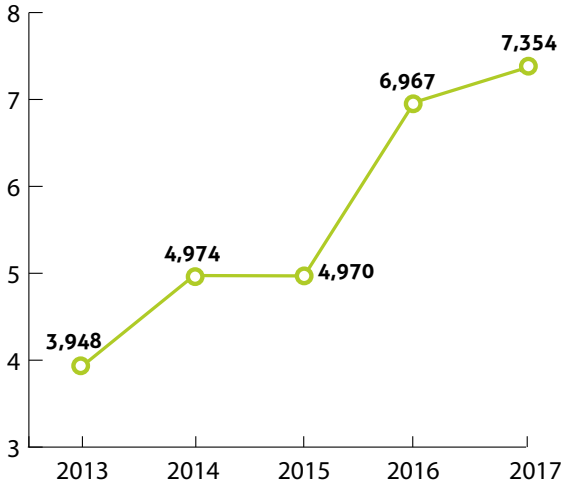
Coût annuel moyen des charges par logement





Les charges locatives moyennes évoluent notamment sur le poste chauffage, en raison de l' augmentation des coûts des combustibles et des services de maintenance.

Le résultat s'élève à 7,354 Millions €



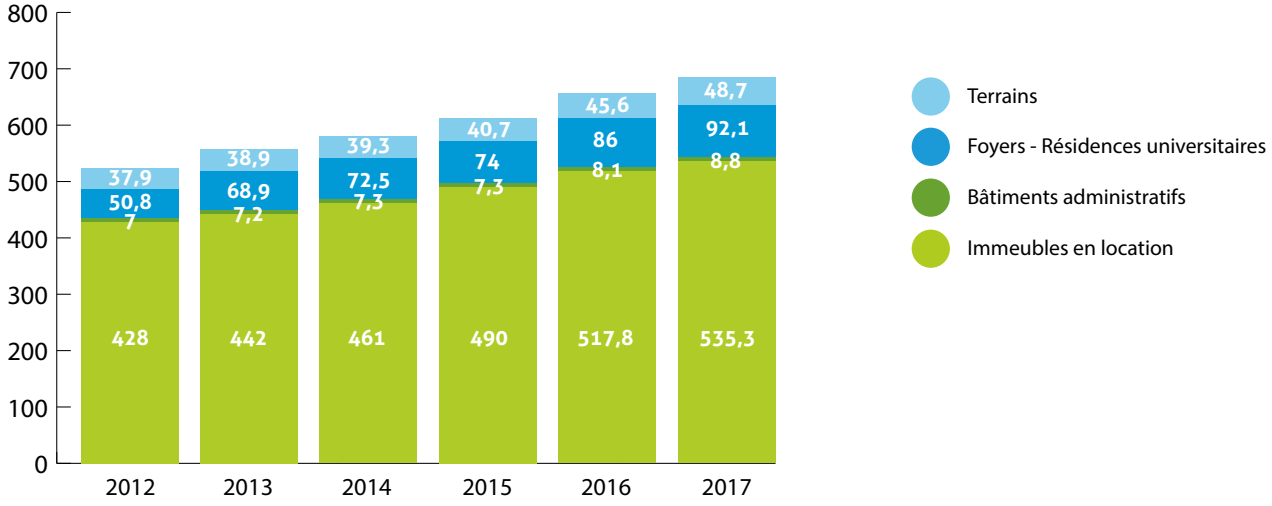
Ratio d'autofinancement net HLM *Cf : Article R423-9 du CCH*

		2014	2015	2016	2017
a	Autofinancement net HLM	9 805 937	8 251 167	9 895 157	12 113 373
b	Total des produits financiers	790 300	703 765	660 446	494 600
c	Total des produits d'activité	68 049 979	65 640 075	67 040 008	68 715 077
d	Charges récupérées	14 892 458	14 739 996	13 697 998	14 465 527
e=b+c+d	Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM	53 947 821	51 603 844	54 002 456	54 744 150
a/e	Ratio d'autofinancement net HLM (en %)	18,18 %	15,99 %	18,32 %	22,13 %

Moyenne des ratios des trois derniers exercices : 18,81 %

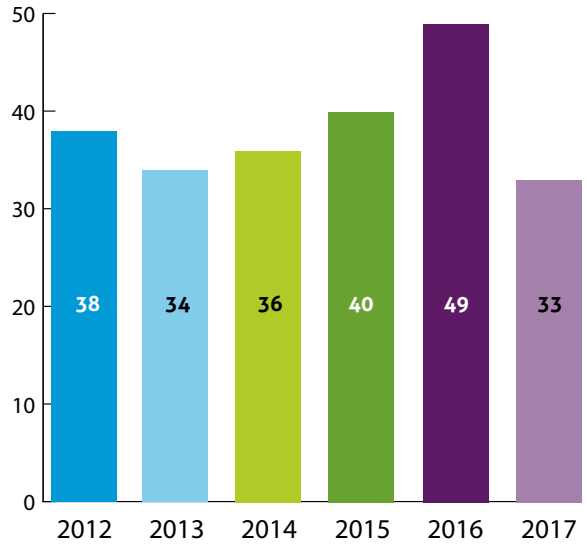
L'évolution significative des recettes de loyers, consécutive aux investissements importants réalisés au cours des trois dernières années, la maîtrise des charges de gestion et un environnement financier favorable conduisent au ratio d'autofinancement le plus élevé depuis 2013.

La valeur brute des immeubles : 684,9 millions d'euros

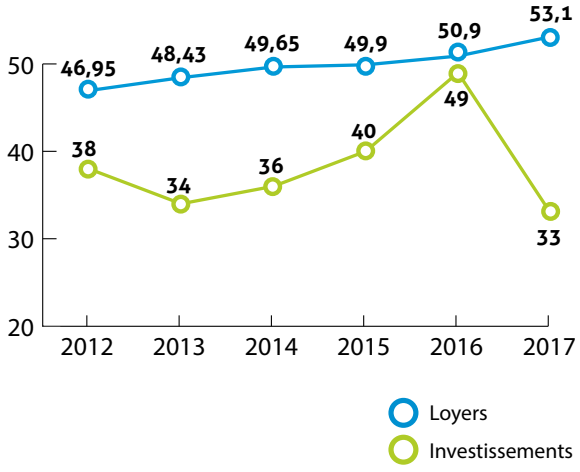


Les investissements

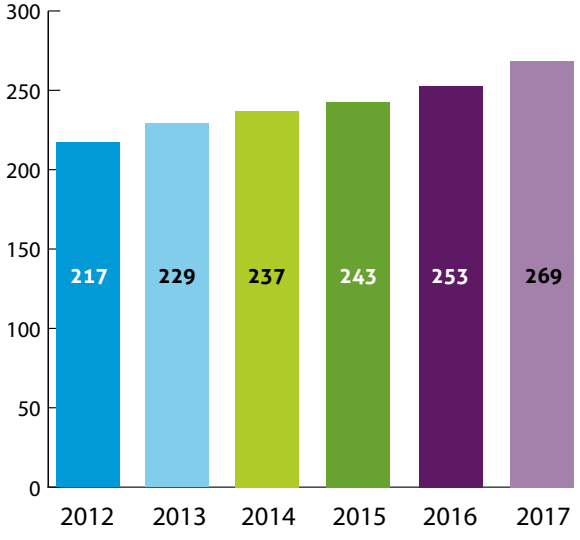
Millions d'euros



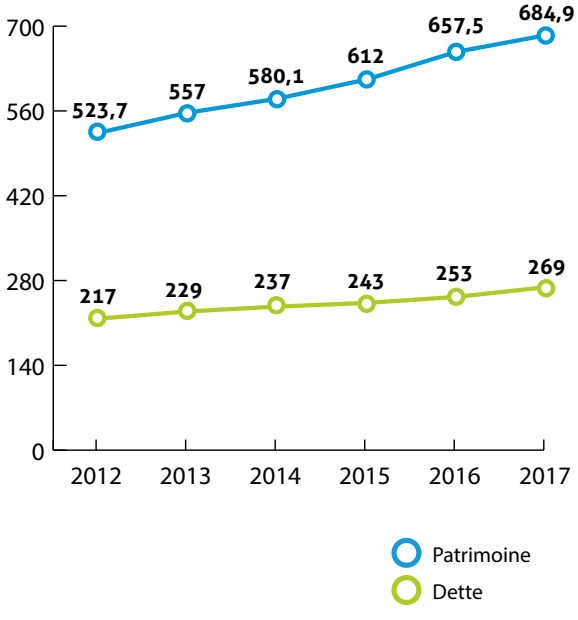
Le rapport des investissements / recettes de loyers



La dette : 269 millions d'euros



Le rapport dette / patrimoine



En 2017, la dette augmente de 16 millions d'euros (6,3 %) par rapport à 2016, avec 50 millions de nouveaux prêts et 34 millions d'emprunts remboursés, dont 22 millions par anticipation.
Par ailleurs, une opération de refinancement a été engagée en 2017 sur une enveloppe de 27 millions d'euros. Elle sera achevée début 2018, lorsqu'une enveloppe de 5,9 millions d'euros sera restituée au prêteur DEXIA ; le refinancement correspondant a été réalisé en 2017.

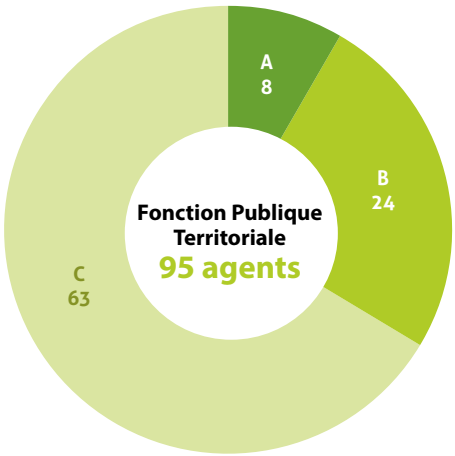
UNE ENTREPRISE RESPONSABLE ET INNOVANTE

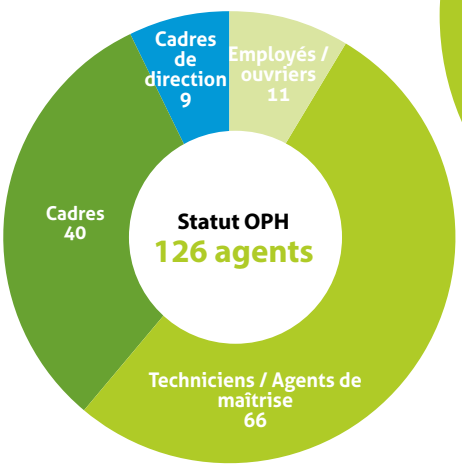
Pour tenir compte des évolutions juridiques, environnementales et sociales, Orvitis initie des projets, favorise des actions s'inscrivant dans un processus d'amélioration de sa performance, s'attache à optimiser l'organisation des moyens humains et à moderniser ses outils de gestion.

En 2017, pour symboliser ce dynamisme, l'identité visuelle a évolué vers plus de modernité. Au-delà, c'est une véritable plate-forme de marque qui a été mise en place, avec une déclinaison selon les activités et les produits.

RESSOURCES HUMAINES

Les effectifs par statut





Situation Emploi

Recrutement en CDI	11
Départs	14
Mobilité externe, disponibilité démission, rupture conventionnelle...	7
Décès	1
Cessation d'activité	6
soit un taux total de rotation de 5,43 %	
Contrats à Durée Déterminée (remplacement maladie, maternité, emplois d'été, accroissement temporaire d'activité)	10
Contrat de professionnalisation	1
Agents ou salariés à temps partiel	19

Masse salariale

Masse salariale totale	7 105 693 €
Dont Prime de performance	564 545 €
Intéressement	284 963 €
Coût du travail temporaire	93 727 €
Formation	195 853 €
Soit part masse salariale	2,76 %
Complémentaire santé (participation employeur)	128 96 €
Contribution prévoyance (participation à hauteur de 100 %)	58 096 €
Chèques déjeuner	90 363 €
CESU et actions sociales	14 392 €

La formation

Avec l'ambition d'accompagner les collaborateurs aux changements et à l'évolution des métiers, les principales actions de formation en 2017 ont porté sur :

Coaching / Accompagnement	15 210 €
Formation Compétences Métiers	15 254€
Management et Développement Personnel	20 854 €
Nouveaux Outils / Systèmes d'information	9 731 €
Environnement Habitat Social	7 650 €
Formation IRP	5 414 €
Sécurité / Habilitations	7 847 €
Rencontres nationales	1 937 €

Le budget global net consacré à la formation s'est élevé à 195 853 euros, y compris la cotisation CNFPT pour 23 637 € et celle à Uniformation de 49 236 €.

L'organisation des services de proximité

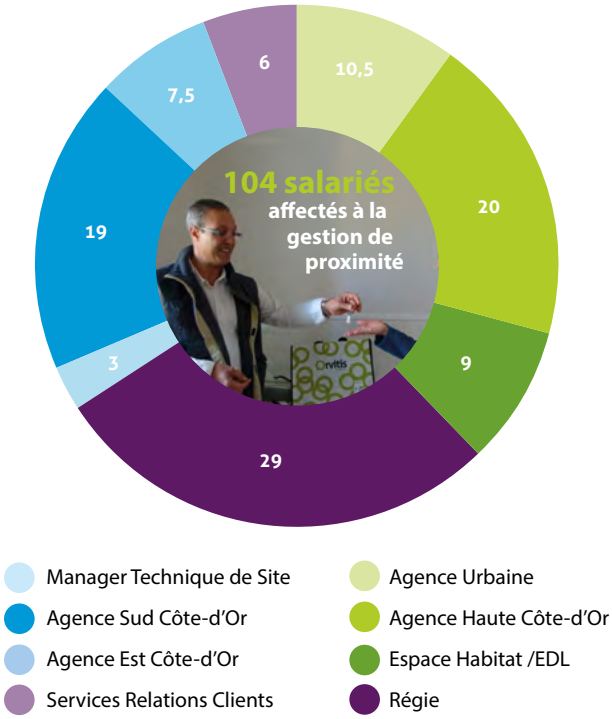
Des ajustements

En place au 1er janvier 2017, la nouvelle organisation des services et métiers de proximité a été finalisée, par des évolutions complémentaires.

- La scission de l'Agence Urbaine, avec la création de l'Agence Péri-Urbaine à Chevigny-Saint-Sauveur, avec un ajustement de la répartition du patrimoine suivi par les Agences.
- Une recomposition des secteurs de gestion, qui s'est appuyée à la fois sur le nombre de logements, et sur le nombre moyen d'affaires enregistrées.
- L'adaptation de l'organisation de l'Agence commerciale, avec le rattachement hiérarchique du pôle des chargés d'états des lieux et la création de deux pôles « Attribution » et « Ventes ».

La présence auprès des clients

104 salariés sont affectés à la gestion de proximité, soit 48 % de l'effectif total.



LES MOYENS GÉNÉRAUX

Les bâtiments administratifs

Répartis sur l'ensemble du territoire, Orvitis dispose de bâtiments (ou parties d'immeubles) à usage administratif ou technique dont le Siège Social, boulevard Voltaire à Dijon, les Agences de Beaune, Chenôve, Chevigny-Saint-Sauveur et Montbard ainsi que l'Agence Commerciale à Dijon et le pôle Régie à Perrigny-lès-Dijon.

Entretien des équipements des bâtiments : alarmes, vérifications électriques et d'accessibilité, désenfumage, extincteurs, climatisation : 38 270 euros.
Nettoyage : 116 782 euros.
Travaux d'amélioration, de modernisation :

- Mise aux normes de l'ascenseur secondaire du siège social,
- Aménagement des nouveaux locaux de l'Agence Commerciale, place de la République à Dijon,
- Réaménagement des Agences suite à la réorganisation de la Direction Clientèle,
- Mise en place de la nouvelle identité sur l'ensemble des bâtiments administratifs.

Le parc véhicule

- 88 véhicules dont 63 % d'utilitaires.
- 1 164 305 kms parcourus.
- 80 140 euros pour l'entretien et 101 195 euros pour le carburant.
- Borne de recharge pour véhicules électriques 3000 euros.
- Renouvellement de 16 véhicules en location et acquisition d'un nouveau véhicule électrique.

A noter la mise en place du nouveau marquage des véhicules, selon la nouvelle charte graphique.

Les moyens divers

- Affranchissement - frais d'envoi : 230 943 euros.
- Vêtements de travail, chaussures, équipements de protection individuelle : 16 329 euros.
- Sécurité des personnes, pharmacie, défibrillateurs : 1 000 euros.

DES SYSTÈMES D'INFORMATION PROACTIFS

Echanges de Données Informatisées (E.D.I)

- Mise en production des échanges automatisés des Factures Aravis avec le Portail Chorus.
- Préparation et test d'échanges automatisés avec la société Thyssen pour les pannes d'ascenseur : automatisation de création d'une affaire et information des clients.

Amélioration outils métiers et des matériels

- Renouvellement du marché Télécom : Téléphonie fixe, Mobile, interconnexion des sites (Wan) et Internet.
- Modernisation et normalisation des infrastructures réseaux LAN et WAN.
- Migration des infrastructures serveurs vers 2008R2 et 2012R2.
- Finalisation de la mise en place des infrastructures virtuelles vers Xenapp 7.14 et phase pilote.
- Mise en place du module Aravis « Archivage et épuration ».
- Externalisation de la plateforme téléphonique chez AVM et adaptation du bandeau CTI de la GRC.
- Achat et déploiement de 115 smartphones.
- Mise en place d'un d'outil de gestion de la flotte de smartphone de type MDM (MaaS360).
- Mise en place d'Aravis GRC mobile phase 1 pour la consultation des affaires en cours.

Intégration de prestations externalisées

- Mise en place du portail Chorus et de la passerelle avec Aravis.
- Enquête SLS et OPS.
- Enquête RLLBS.

Le parc matériel

Station de travail	45
Pc Portable	25
Clients Légers	165
Imprimantes multifonctions (copieur Uniflow)	28
PC hybrides (Tablette EDL)	46
PC hybrides (Tablette EDL)	137

LES ACHATS

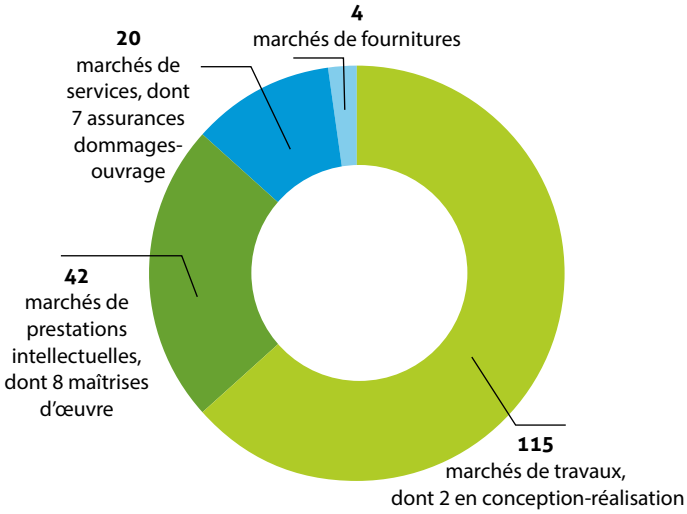
En application du décret 2017-516 du 10 avril 2017 modifiant certaines règles de la commande publique, la composition de la Commission d'Appel d'Offres a évolué, et depuis juillet 2017, elle est présidée par un membre du Conseil d'Administration.

En outre, en septembre 2017, Orvitis a créé une Commission des Achats pour ouvrir et émettre un avis sur les analyses de candidatures et/ou d'offres dans le cadre de toutes les procédures adaptées, à partir de 4 000 € HT. Elle se réunit chaque semaine.

Le règlement intérieur des achats a été actualisé en ce sens.

Les chiffres 2017

- 91 délibérations proposées pour autoriser le lancement des consultations, la passation d'avenants.
- 181 marchés notifiés à la suite de 95 procédures d'achat.



Les dossiers majeurs

- Selongey EHPAD Le Champs de Mars : conception-réalisation avec exploitation et engagement de performance énergétique pendant 5 ans pour des travaux de réhabilitation, extension et surélévation. Opération en groupement de commande avec la Mutualité Française Bourguignonne.
- Seurre, Saint-Jean-de-Losne, Genlis, Chevigny-Saint-Sauveur, Chatillon-sur-Seine, Fontaine-Française et Saulieu : conception-réalisation pour l'accessibilité des bâtiments et des logements par la mise en place d'ascenseurs.
- Sennecey-lès-Dijon : construction d'une résidence Sérénitis de 19 logements et d'un immeuble de 20 appartements.
- Is-sur-Tille : lancement d'un concours de maîtrise d'œuvre pour la construction d'une gendarmerie.

LA GESTION DES LOCAUX SPÉCIFIQUES

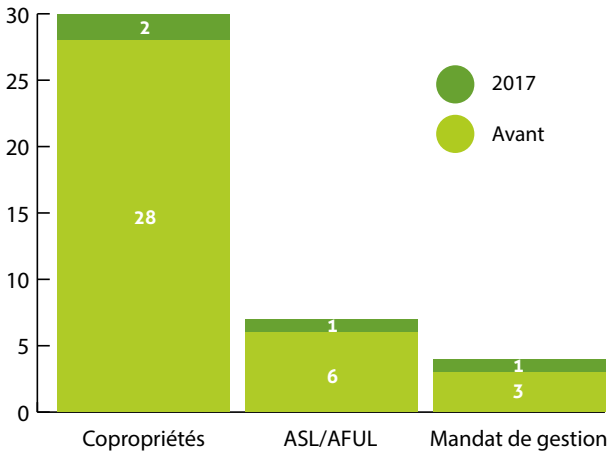
Le patrimoine

- 24 établissements d'hébergements : EHPA, EHPAD, MARPA, Résidences sociales, CADA, Foyers handicapés...
- 7 gendarmeries.
- 4 mandats de gestion pour 30 logements communaux.
- 127 locaux d'activité : 3 postes, 9 commerces, 70 Locaux Collectifs Résidentiels, associatifs ou tertiaires, ainsi que 45 cellules professionnelles dans l'immeuble Dionysos à Chenôve.

Les nouvelles propriétés en 2017

- 2 immeubles en copropriété et mis en gestion rue des Grands Clos à Ahuy et le Jardin des Remparts, rue de Champlon à Semur-en-Auxois.
- 1 Association Foncière Urbaine Libre (AFUL) « Les Cordeliers » rue de de la Charme à Châtillon-sur-Seine.
- 1 mandat de gestion de 2 logements 10 Grande Rue à Fleurey-sur-Ouche.
- 3 volumes : Le Carré de Varèse, cours de Gray à Saint-Apollinaire, Le Port de la Combe, rue David Neel à Crimolois et Place de la République à Dijon.

Propriétés spécifiques



Activité

- 13 baux signés : 6 baux code civil, 3 conventions de location et de gestion, 2 baux professionnels et 2 baux de courte durée.
- Gestion de dossiers : 52 révisions de loyers de baux spécifiques et 10 renouvellements de baux.
- Suivi des réclamations : 447 affaires relatives aux locaux spécifiques, dont 209 pour les gendarmeries, 85 pour les syndics externes et 7 pour les immeubles en mandat de gestion.
- 37 assemblées générales.
- 28 réunions en conseil syndical.
- 101 visites de travaux, expertise, dont 10 visites dans les établissements.

Les établissements : un plan stratégique de patrimoine

Les établissements d'hébergements, répondant à une réelle demande de logements, peuvent constituer un segment adapté et porteur en terme d'offre résidentielle. Aussi, pour mieux prendre en compte les évolutions de la vocation des structures spécifiques, du cadre réglementaire... Orvitis doit définir des orientations stratégiques d'actions tant sur le développement de l'offre, d'une nouvelle offre que sur la modernisation du patrimoine existant.

Pour cela, Orvitis a lancé en 2017 une démarche d'élaboration d'un Plan Stratégique de Patrimoine des établissements, avec une assistance à maitrise d'ouvrage, qui apportera une expertise, une méthodologie et une animation partenariale.

Auxonne : gendarmerie.
© BAU

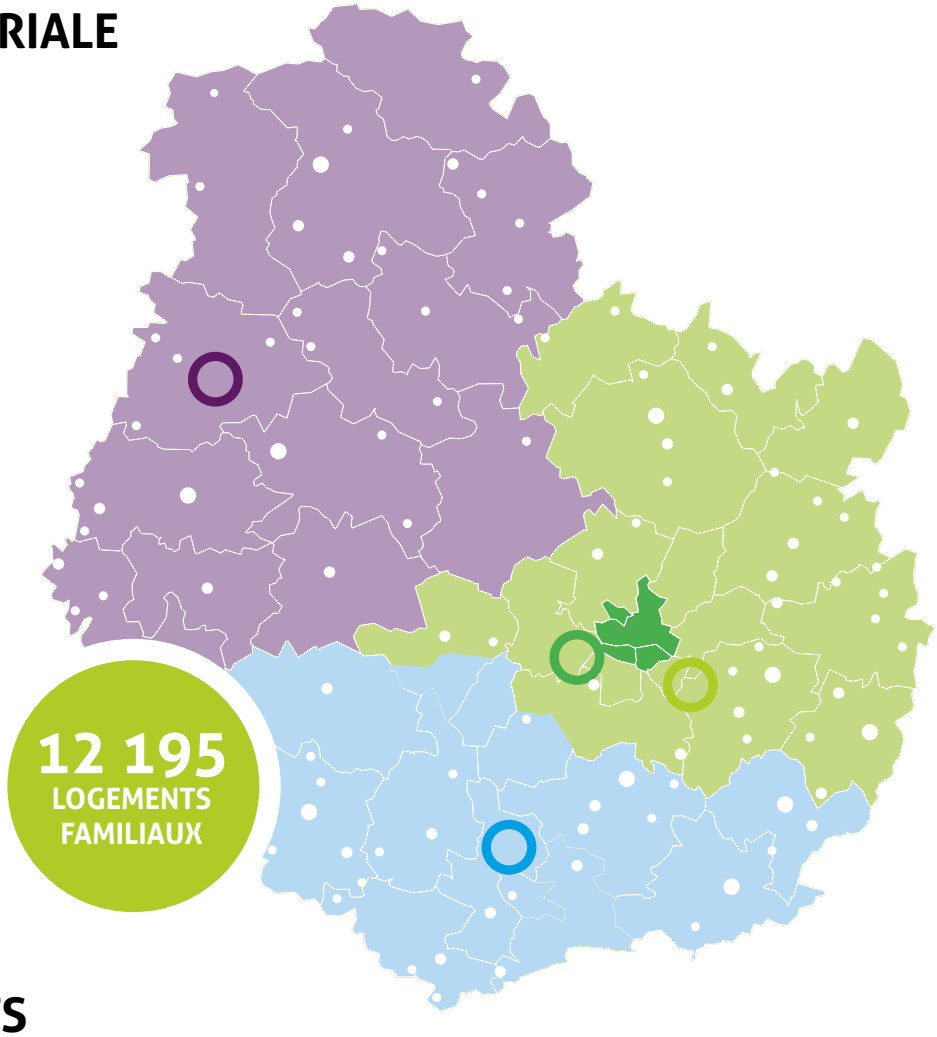
PRÉSENCE TERRITORIALE

Agence Haute Côte-d'Or Montbard
3032 logements
36 communes

Agence Urbaine Chenôve
3367 logements
4 communes

Agence Est Côte-d'Or Chevigny-Saint-Sauveur
3288 logements
53 communes

Agence Sud Côte-d'Or Beaune
2508 logements
34 communes

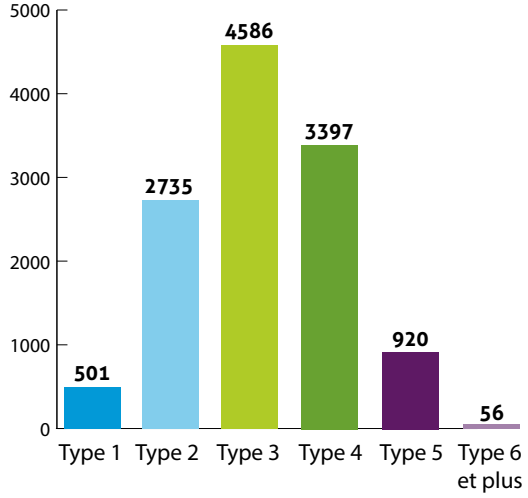


LE PARC LOGEMENTS

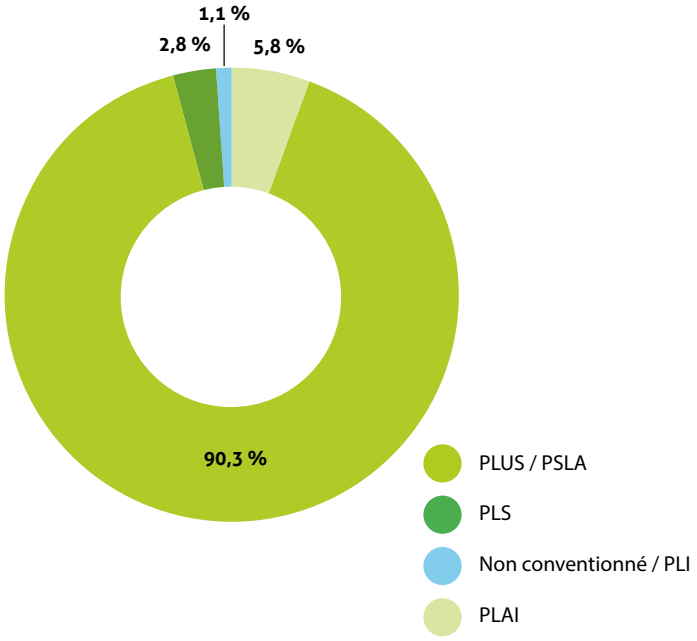
12 195 logements familiaux

Appartements collectifs	11 113
Pavillons individuels/groupés	1082

Typologie du parc de logements



Le parc de logements par type de financement

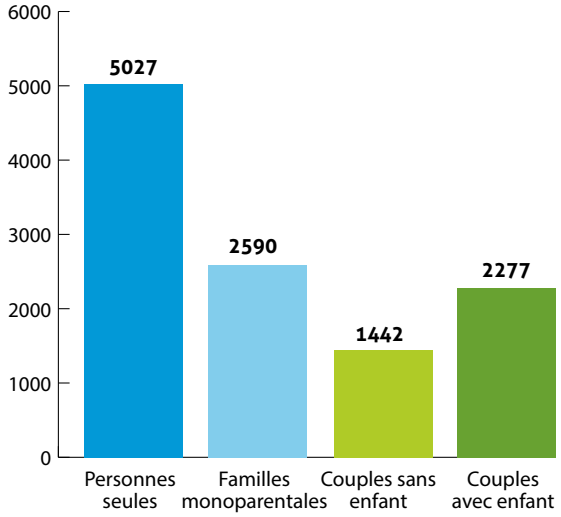


L'OCCUPATION DU PARC DE LOGEMENTS FAMILIAUX

L'OCCUPATION SOCIALE

Au 31 décembre 2017, la photographie de l'occupation sociale des logements concerne 11 158 ménages soit 24 376 résidants, dont 9087 enfants, soit une moyenne de 2,18 personnes par logements.

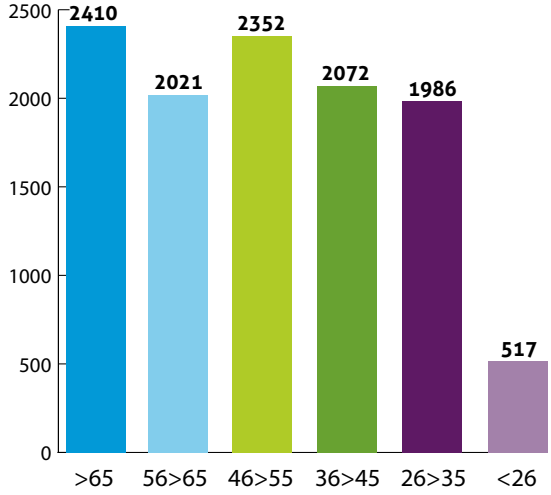
Composition des familles



Avec 44,3 %, le nombre de personnes seules progresse de plus d'un point par rapport à 2016. De même que les familles monoparentales, qui représentent près de 23 % des occupants. Cependant, des disparités existent entre les territoires, avec dans certaines zones rurales, plus de la moitié des logements qui sont occupés par une personne seule.

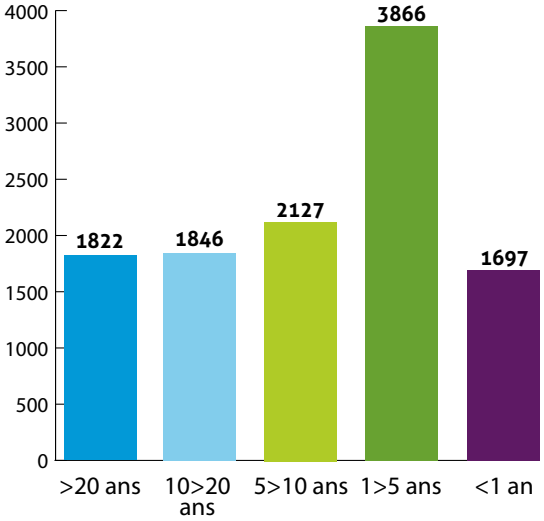
Le nombre d'enfants moyen par logement est quasiment constant à 0,8 par famille. En 2017, le nombre des jeunes enfants âgés de moins de 5 ans gagne 1,7 point. A contrario, la tranche des enfants de plus de 18 ans diminue.

Âge du titulaire du bail



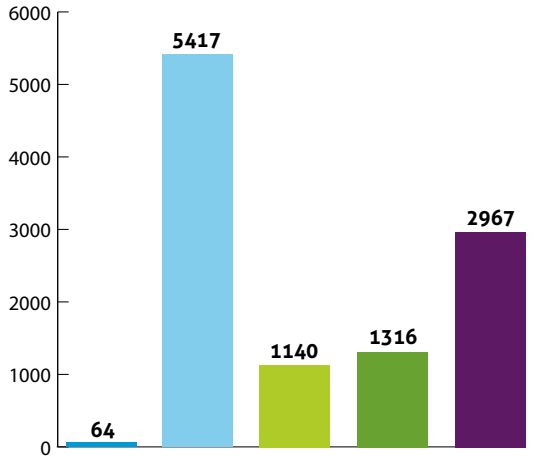
Avec respectivement 17,8 % et 21,2 %, les locataires âgés de plus de 56 ans et 65 ans occupent 40 % du parc. Le vieillissement des occupants progresse légèrement en 2017. A contrario, avec seulement 4,6 %, le nombre de locataires de moins de 26 ans diminue. Ils étaient 631 en 2016.

Présence dans le logement



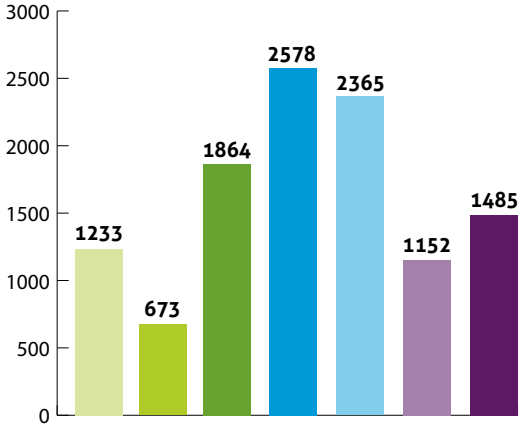
En 2017, avec 10,9 %, le taux des départs enregistrés est en légère augmentation par rapport à 2016.

Activités* des locataires



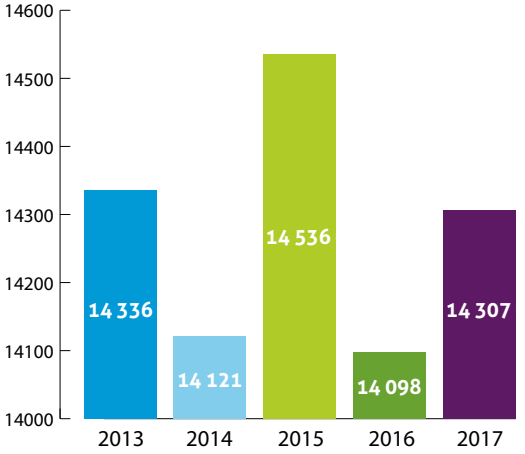
** Issues de l'enquête d'occupation sociale, critère renseigné*

Revenus annuels* des ménages



** revenu fiscal de référence*

Evolution du revenu fiscal moyen des ménages



Globalement le revenu fiscal moyen des ménages est en hausse par rapport à 2016, mais reste dans la moyenne constatée depuis 5 ans.

www.orvitis.fr • facebook.com /orvitis

Sérénitis by Orvitis | DES RÉSIDENCES POUR LES SÉNIORS

Odifis by Orvitis | L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

cOloc by Orvitis | DES APPARTEMENTS ÉQUIPÉS POUR LES MOINS DE 30 ANS

Orviplus by Orvitis | UN PROGRAMME D'AVANTAGES

Directeur de la publication : Christophe BERION
Conception - Rédaction : Nathalie SEGUIN, Directrice Communication
Création graphique - Mise en page : Digital Concept, Dijon
Impression : imprimerie Vidonne - Dijon
Edité en mai 2018 - ISSN 2265 - 2774

Orvitis
en Côte-d'Or

Office Public de l'Habitat de la Côte-d'Or
17, boulevard Voltaire à Dijon

0 810 021 000 Service 0,06 € / min + prix appel