

# Orvitis

## LA LETTRE AUX LOCATAIRES

### L'Office fête ses 80 ans

Le 22 janvier 1930, l'Office Public Départemental d'Habitations à Bon Marché voyait le jour par décret du Conseil d'État, en réponse à la loi «Loucheur» de 1928, qui déjà fixait de grands objectifs de construction de logements pour tous. Depuis 80 ans, Orvitis a suivi cette ligne de conduite et aujourd'hui, avec 12000 logements locatifs sur 126 communes, il est le premier bailleur de Côte-d'Or. Notre ambition ne se veut pas que quantitative, elle est avant tout qualitative. Notre volonté : offrir des appartements aux prestations soignées tout en veillant à contenir les dépenses globales en faveur du logement.

Pour cela, Orvitis s'attache à produire un habitat durable qui s'inscrit dans la dynamique du Grenelle de l'environnement et qui permet aux locataires de maîtriser leurs charges.

2010 verra la concrétisation de programmes labellisés haute qualité environnementale mettant en œuvre des technologies nouvelles garantissant notamment solidité, efficacité sur le plan énergétique et confort.

Plus que jamais, Orvitis se fait fort de répondre aux besoins et aux attentes de ses locataires. Plus que jamais, il sera à votre écoute et à vos côtés.

Meilleurs vœux pour cette nouvelle année qui commence.

Joël ABBEY  
Président d'Orvitis



engagement quotidien et de proximité, qui commence dès votre emménagement. Le jour de la remise des clefs, c'est comme si vous étiez déjà chez vous ! L'appartement a été nettoyé, désinfecté et désodorisé. Au besoin, les papiers peints sont changés. Vos coordonnées sont en place sur la boîte aux lettres, les interphones... Tous les équipements ont été contrôlés et sont en bon état de fonctionnement. L'abattant des WC neuf est encore dans son emballage. Par sécurisation, la serrure de la porte d'entrée est changée devant vous. Le gérant de proximité vous remet alors le trousseau de clefs, avec le pack de bienvenue : le guide du locataire avec informations ou conseils utiles tout au long de la location, un porte-clefs avec le numéro de téléphone unique d'Orvitis... Les plus : une ampoule basse consommation et un sac destiné à faciliter le tri sélectif. Des cadeaux qui marquent l'attachement d'Orvitis aux actions en faveur du développement durable et, pour le locataire le souci



de maîtriser ses charges. Tout ceci est inscrit dans notre charte de qualité qui accompagne votre contrat de location.

Remise des clefs au premier locataire du pavillon d'Origny-sur-Seine, en présence du maire, Serge Jacquinet.

### Attention

À partir du 1<sup>er</sup> janvier 2010  
Pour nous écrire : une seule adresse Orvitis  
BP 90104 - 21001 DIJON CEDEX



## Bienvenue chez Orvitis

C'est pour que le locataire se sente bien dans son logement, que la qualité de services est au centre de nos préoccupations. Nous en avons fait un





● **BEAUNE**  
*Allons au jardin*

Un potager, au cœur d'un groupe d'immeubles ! Et pourquoi pas ? L'idée a fait son chemin. L'équipe de proximité de l'Agence Orvitis de Beaune a travaillé en ce sens, en compagnie de l'association Pirouette Cacahuète. Début octobre, tous les résidents de l'ensemble de bâtiments du quartier des Noisetiers étaient invités pour échanger, exprimer leur point de vue sur la construction d'un «jardin partagé», déjà bricoler ou encore jouer... L'idée a séduit et tous se rencontreront régulièrement jusqu'en avril pour organiser le futur jardin. Rendez-vous au printemps pour les semis et en été pour les premières récoltes ou cueillettes ! ●

● **MONTBARD**  
*Déconstruction d'une barre*

Le bâtiment faisait pourtant partie du paysage montbardois depuis 40 ans. Parce que les appartements ne correspondaient plus aux attentes et que les travaux de restructuration s'avéraient trop coûteux, l'immeuble de 90 logements a été déconstruit, en deux temps. Tout d'abord le démontage des équipements (sanitaires, menuiseries, chauffage...), puis la démolition des murs par grignotage. Après 2 mois de coups de pelleuse quotidien, de cette barre de 130 mètres de long et haute de 16 mètres, il ne restait qu'un tas de gravats qui a été évacué. ●



Avant et après destruction

● **SEURRE**  
*Cité Verte : un véritable changement*

Construit dans les années 1970, pavillons et bâtiments de la «Cité Verte» ont bénéficié de gros travaux de rénovation pour garantir des locaux accueillants, des logements sûrs et confortables, un habitat où il fait bon vivre, où il est agréable de recevoir ses amis.

En 2009, les interventions ont concerné les espaces extérieurs pour offrir un environnement de qualité, créer échanges et convivialité entre



les résidents. Le résultat ne s'est pas fait attendre, car après retraitement du petit parking, les joueurs de boules se sont vite emparés de l'espace proposé, à l'ombre des platanes qui naturellement ont été conservés. Le centre de l'îlot accueille des jeux d'enfants et un espace multi-sports avec paniers de basket et buts de handball. D'autres aménagements sont encore à l'étude. À suivre. ●

**De locataire à propriétaire : réalisez votre rêve !**

**Acheter le pavillon que l'on loue**

*Vous ne le savez peut-être pas ? Mais Orvitis peut vous vendre le pavillon que vous occupez, si vous le demandez. C'est intéressant à plus d'un titre. En premier lieu, le prix. Attractif, car en-dessous de celui habituellement pratiqué sur le marché et avec des frais de notaire réduits. Mais aussi, pas de frais annexes (déménagement, ouverture de compteurs...) à déboursier.*

*Et encore, bien des petits tracas évités lors d'une nouvelle installation. On ne change pas ses habitudes, on connaît ses voisins, son quartier... Enfin, c'est rassurant, car Orvitis garantit le rachat du logement en cas de difficultés, notamment financières.*



**Acquérir un logement libre d'occupation**

*Orvitis peut également décider de vendre une partie de son patrimoine. C'est le cas notamment à Beaune, où l'Office a mis en vente les 29 appartements du bâtiment situé au 9 rue Marie-Noël. L'offre s'adresse en priorité à tous les locataires d'Orvitis (soit 11 000 familles). C'est en ce sens que vous avez reçu fin septembre une information. L'offre vous était personnellement réservée pendant deux mois. Fin novembre, elle a été proposée à toute personne souhaitant devenir propriétaire.*

**Pour une visite ou un renseignement, contactez Gaëlle Changarnier au 0810 021 000**

● **TALANT**  
*Pose de la première pierre pour 70 logements*

Depuis septembre, les travaux de construction de l'ensemble résidentiel rue de Nachey à Talant sont menés tambour battant. Les 15 pavillons sont déjà bien visibles. Les terrassements réalisés sur la partie du terrain qui recevra les 3 bâtiments collectifs sont importants. Le 12 octobre 2009, pour marquer symboliquement le démarrage de ce vaste chantier, les partenaires du projet de rénovation urbaine (État, Conseil régional, Conseil Général, Ville de Talant et Orvitis) ont posé la première pierre. Sur cette opération, la moitié des appartements est réservée à des locataires concernés par un relogement. ●





## ● DIJON FONTAINE-D'OUCHE *Résidentialisation*

Le réaménagement des espaces extérieurs est terminé pour l'ensemble immobilier Ile-de-France, allée de Beauce à Dijon. Avec la réfection complète du parking extérieur, la matérialisation de voies piétonnières, la création d'escaliers et l'installation d'ascenseurs dans un abri habillé de bois pour accéder au parking souterrain, et pour la touche finale, la mise en place d'énormes pots avec des plantations, les résidents bénéficient d'un cadre de vie très verdoyant. Des travaux ont également été menés dans le parking souterrain : remise en peinture, création de puits de lumière paysagers pour un éclairage naturel et mise en place d'un système de vidéo-surveillance par caméra. Par ailleurs, des grands collecteurs enterrés le long du boulevard Bachelard remplacent les anciens conteneurs des « locaux poubelles » qui ont été condamnés. Ces équipements facilitent l'enlèvement des déchets, offrent plus d'hygiène et de sécurité et généralisent le tri sélectif [vert pour les verres, jaune pour les emballages ou papiers, gris pour les déchets ménagers]. ●

## ● MONTBARD *25 pavillons bientôt à louer*

À l'entrée Ouest de la ville, l'ensemble pavillonnaire en cours de construction quartier Fays offre une belle vue sur Montbard. D'architecture simple, les 25 maisons font penser à des champignons qui ont poussé sur la pente du terrain. La partie inférieure consacrée aux garages est semi-enterrée. De maçonnerie traditionnelle, les murs sont habillés de bardages bois teintés gris, vert ou marron. Côté prestations, chaque pavillon bénéficie d'un garage individuel, d'un cellier et d'un jardin privatif. Le chauffage est individuel au gaz ainsi que la production d'eau chaude sanitaire. Depuis octobre, pour découvrir la qualité de la construction, les prestations et le confort des logements, leur environnement, ou connaître les conditions d'accès, un pavillon témoin est ouvert à la visite chaque vendredi de 13h30 à 15h. ●



## ● CHENÔVE *De nouveaux atours durables*

Démarré en décembre 2008, l'habillage de la façade de l'immeuble 11 à 23, rue George Sand à Chenôve était achevé en juin. Désormais, les loggias sont fermées par un mur en produit verriers de différentes teintes de bleu, avec quelques-uns dans les tons orange. Des panneaux photovoltaïques ont été intégrés en partie supérieure. Avec ceux qui recouvrent l'ensemble du pignon Est, la totalité de ces capteurs permet de produire de l'énergie « propre ». Côté boulevard des Valendons, un tableau lumineux actualise en permanence la quantité de CO<sup>2</sup> ainsi évitée. Un geste fort en faveur de la protection de l'environnement et du développement durable. ●



## ENQUÊTE SLS renvoyez le questionnaire



*Conformément à la loi, le SLS est versé par les locataires lorsque ses ressources viennent à dépasser les plafonds pris en compte pour l'attribution d'un logement aidé. Dans ce cadre chaque année, Orvitis a obligation d'interroger ses locataires pour connaître leur revenu. En décembre vous avez été plus de 3000 familles à recevoir l'« Enquête SLS ».*

*Ce questionnaire doit être retourné, accompagné des pièces demandées, et notamment l'avis d'imposition des revenus de 2008, que vous avez reçu en 2009, dans le délai d'un mois, soit avant le 15 janvier.*

*Attention : en cas de non réponse dans le délai ou de réponse incomplète, vous vous exposez à une double sanction : une pénalité non remboursable et l'application du surloyer maximum.* ●

## Réglementation

### Les engagements du bail évoluent

Adoptée par le Parlement en mars dernier, la loi de Mobilisation pour le Logement et de Lutte contre l'Exclusion vise à libérer l'offre de logement au profit du plus grand nombre de demandeurs -en favorisant la mobilité-, et veille au bon fonctionnement de la chaîne du logement. À ce titre, deux dispositions peuvent avoir des répercussions sur votre situation.

La première vise le maintien dans votre logement (hors défaut de paiement) qui n'est plus garanti, en particulier en cas de :

- sous-occupation du logement (par exemple un couple seul dans un type 5),
- dépassement des plafonds de ressources (soit plus de 2 fois le plafond), sauf pour les locataires âgés de plus de 65 ans, les handicapés ou les logements en ZUS,
- ou encore lorsqu'une personne handicapée n'est plus présente dans le logement.

Ces situations sont très exceptionnelles.

La deuxième est liée au transfert automatique du bail au profit de certains occupants dès lors que le titulaire est décédé ou a abandonné le domicile. Toutefois, les enfants souhaitant reprendre le bail doivent respecter à la fois les plafonds de ressources et le logement doit correspondre à la taille de la famille. La Commission d'Attribution des Logements décide ensuite du transfert du bail. ●

### La hausse des loyers, désormais en janvier

Jusqu'à présent, Orvitis appliquait l'augmentation annuelle des loyers en même temps que l'actualisation des droits et montants APL, c'est-à-dire au 1<sup>er</sup> juillet de chaque année. Désormais, les montants APL seront revus au 1<sup>er</sup> janvier. Pour rester en cohérence avec ce calendrier, et toujours pour neutraliser en partie l'augmentation des loyers, Orvitis a choisi de s'aligner sur ce nouvel échéancier. En agissant ainsi, Orvitis confirme son rôle de bailleur social et participe à la maîtrise de la part logement dans le budget des ménages.

Dans ce cadre et conformément à la réglementation, le montant des loyers évoluera de 0,04 % à 1,31 % à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2010. La variation est liée à l'année de construction du bâtiment. Le nouveau montant de votre loyer, qui figurera sur votre avis d'échéance au 30 janvier 2010, vous a été communiqué par courrier début janvier. ●

# 84 nouveaux logements mis en location depuis l'été



## ● CHEVIGNY-SAINT-SAUVEUR

En juin, Orvitis a remis les clefs aux 25 premiers locataires du bâtiment A de la résidence Barcarolle. Ceux du bâtiment B ont été accueillis en septembre. Du T2 au T5, les 60 appartements sont très spacieux et lumineux. En fonction de son niveau, chaque logement dispose d'un jardin privatif, d'une vaste terrasse ou d'un grand balcon. Sur un terrain de 8000 m<sup>2</sup>, les deux bâtiments laissent une grande place à des espaces verts arborés. ●



## ● IZIER

Au centre du lotissement «Le Grand Chêne», Orvitis a construit 6 pavillons groupés. Du T2 au T5, chaque logement comprend un garage, situé à l'avant. Côté architecture, les parements bois des garages et les oculi singularisent le bâti. À noter que l'eau chaude est produite par des panneaux solaires installés en toiture. ●



## ● DIJON

Au centre ville, rue Petitot, c'est aussi en juin qu'Orvitis a accueilli 15 nouvelles familles dans l'immeuble Antarès. Orvitis avait acheté à la Société de Construction du Louvre, une cage d'escalier de cette résidence qui compte au total plus de 150 appartements. ●



## ● ORIGNY ET MOLESMES

C'est à l'automne que 3 pavillons individuels ont été mis en service dans ces deux communes du châtillonnais. À Origny, la remise des clefs a eu lieu par une belle journée de septembre aux locataires de la première maison qu'Orvitis compte sur cette commune. À Molesmes, les deux pavillons étaient terminés courant novembre. De style traditionnel, ces 3 maisons de type 4 et 5 comprennent un vaste terrain, de quoi ravir les enfants. ●

## Coin pratique

### Bientôt la régularisation des charges

Fin février, vous allez recevoir votre décompte de charges consommées pour l'année 2009.

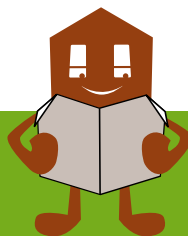
Les charges locatives correspondent à quatre catégories de dépenses :

- les services communs liés à l'usage de l'immeuble (entretien des parties communes, ascenseur, propreté, etc.),
- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères,
- la fourniture d'énergie (fuel, gaz, électricité) et les contrats de maintenance associés aux équipements,
- la consommation d'eau et l'abonnement.

Pour couvrir ces dépenses, tous les mois, vous versez une provision (estimée en fonction des dépenses de l'année précédente). Par des actions simples, des équipements de qualité, des prestations contrôlées, Orvitis met tout en œuvre pour la maîtrise de ces charges. Mais la plupart des dépenses individuelles échappe à notre possibilité d'action (conditions climatiques, hausse des prix de l'énergie) et sont fonction de vos habitudes de consommation (eau, chauffage, etc.).

Aussi, d'une année à l'autre, des augmentations sensibles des consommations peuvent nous conduire à vous réclamer des sommes importantes au titre de votre régularisation des charges. Cette régularisation est reportée sur l'avis d'échéance de fin mars.

En cas de difficultés passagères pour leur règlement, n'hésitez pas à contacter Orvitis pour étudier toute solution adaptée.



## NUMÉRO 02 // JANVIER 2010

Directeur de publication : Christophe Bérion

Rédaction : Nathalie Seguin

Conception et mise en page : Fuglane, Dijon

Impression : Imprimerie Fuchey - Arnay-le-Duc

Dépôt légal : janvier 2010

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

Correspondance : Orvitis  
BP 90104 - 21001 DIJON Cedex

0 810 021 000  
[www.orvitis.fr](http://www.orvitis.fr)

 **Orvitis**  
L'habitat en Côte-d'Or