



Procès-verbal Conseil d'administration

Réunion du 18 décembre 2025



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

Sommaire

1.	APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE LA SEANCE DU 23 OCTOBRE 2025.....	4
2.	GOVERNANCE.....	5
2.1	DESIGNATION D'UN ADMINISTRATEUR REPRESENTANT D'ACTION LOGEMENT.....	5
2.2	DESIGNATION D'UN NOUVEAU REPRESENTANT DES LOCATAIRES DE LA CONFEDERATION NATIONALE DU LOGEMENT DE COTE-D'OR AU CONSEIL D'ADMINISTRATION D'ORVITIS.....	6
2.3	COMMUNICATION DU RAPPORT DEFINITIF DE CONTROLE DE L'AGENCE NATIONALE DE CONTROLE DU LOGEMENT SOCIAL (ANCOLS).....	7
2.4	ORGANISATION DE L'ELECTION 2026 DES REPRESENTANTS DE LOCATAIRES AU SEIN DU CONSEIL D'ADMINISTRATION D'ORVITIS.....	9
2.5	DELEGATION DE SIGNATURE DU DIRECTEUR GENERAL.....	11
2.6	CREATION D'UNE SOCIETE DEDIEE A LA PRODUCTION D'ENERGIES RENOUVELABLES DANS LE PATRIMOINE D'ORVITIS.....	18
2.7	STRATEGIE DU GROUPE IDELIANS.....	20
3.	RESSOURCES HUMAINES.....	23
3.1	REMUNERATION DU DIRECTEUR GENERAL.....	23
3.2	PREVOYANCE POUR LES AGENTS DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE.....	26
4.	FINANCES ET COMPTABILITE.....	28
4.1	ETAT DES PREVISIONS DE RECETTES ET DEPENSES 2026.....	28
4.2	ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTEE (ZAC) SIGNEE AVEC LA COMMUNE DE VAROIS-ET-CHAIGNOT : APPROBATION DU COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE (CRAC).....	45
4.3	CLOTURES D'OPERATIONS D'INVESTISSEMENT.....	54
4.3.1.	<i>Clôture d'opération programme d'investissement n°1167.....</i>	<i>54</i>
4.3.2.	<i>Clôture d'opération programme d'investissement n°1341.....</i>	<i>55</i>
4.3.3.	<i>Clôture d'opération programme d'investissement n°1271.....</i>	<i>56</i>
4.3.4.	<i>Clôture d'opération programme d'investissement n°1342.....</i>	<i>57</i>
4.3.5.	<i>Clôture d'opération programme d'investissement n°1240.....</i>	<i>58</i>
4.3.6.	<i>Clôture d'opération programme d'investissement n°168/06-136/07-127/40.....</i>	<i>59</i>
4.3.7.	<i>Clôture d'opération programme d'investissement n°279/06.....</i>	<i>60</i>
4.3.8.	<i>Clôture d'opération programme d'investissement n°219/12.....</i>	<i>61</i>
5.	GESTION LOCATIVE ET PATRIMONIALE DES LOCAUX ADMINISTRATIFS.....	62
5.1	DIJON 15 TER BOULEVARD VOLTAIRE : BAIL CODE CIVIL CONSENTI A LA SOCIETE DE COORDINATION IDELIANS.....	62
5.2	DIJON, 15 BIS BOULEVARD VOLTAIRE : BAIL CODE CIVIL CONSENTI AU GIE NUMELIANS.....	63
6.	GESTION LOCATIVE ET PATRIMONIALE DES HABITATIONS.....	64
6.1	REVISION DU REGLEMENT INTERIEUR DE LA COMMISSION DES SOLIDARITES ET FINANCEMENT DU FONDS SOLIDARITE D'ORVITIS POUR L'ANNEE 2026.....	64
6.2	POLITIQUE DE VENTE 2026.....	65
6.3	VENTE DE LOGEMENTS LOCATIFS VACANTS.....	70
6.3.1.	<i>GENLIS, 11 rue du Château d'Eau : vente d'un pavillon locatif de type IV.....</i>	<i>70</i>
6.3.2.	<i>SEMUR-EN-AUXOIS, 18 rue Henri Camp : vente d'un pavillon locatif de type IV.....</i>	<i>71</i>

6.4	CONVENTION DE PARTENARIAT ENTRE ORVITIS ET L'ASSOCIATION "AU GRENIER A JEUX"	72
6.5	AVENANT N°5 A LA CONVENTION DE LOCATION AVEC L'ASSOCIATION ENFANCE ET HANDICAP EN COTE-D'OR (EHCO) : RESERVATION DE TROIS LOGEMENTS D'OBSERVATION.....	73
6.6	AVENANT N°1 A LA CONVENTION DE LOCATION ENTRE L'ASSOCIATION MAISONS PARTAGEES DIJON COTE-D'OR ET ORVITIS.....	74
7.	OPERATIONS FONCIERES ET PATRIMONIALES.....	75
7.1	PROGRAMMATION 2026 DES OPERATIONS D'INVESTISSEMENT.....	75
7.2	NOUVEAU PROGRAMME NATIONAL DE RENOUVELLEMENT URBAIN (NPNRU) - CONVENTION DE RENOVATION URBAIN DE DIJON METROPOLE 2018-2026.....	77
7.3	CONVENTION DE PARTENARIAT 2026–2029 ENTRE ORVITIS ET EDF RELATIVE A LA VALORISATION DES CERTIFICATS D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE (CEE) – PERIODE 6.....	80
7.4	DIJON 33 RUE GENERAL FAUCONNET ET 36 RUE AUGUSTE BRULLE : REGULARISATION PAR ACTE RECTIFICATIF	82
7.5	LONGVIC RUE GUYNEMER : ACQUISITION DE PARCELLES ET CESSIION D'UN CHEMIN PIETONNIER.....	86
7.6	SAULIEU, 25 ET 27 RUE JEAN BERTIN : RACCORDEMENT DE 37 LOGEMENTS AU RESEAU DE CHALEUR CONSTRUIT ET EXPLOITE PAR LA REGIE COTE-D'OR CHALEUR DU SICECO.....	88
8.	INFORMATIONS AU CONSEIL D'ADMINISTRATION.....	90
8.1	ANNEXES AUX RAPPORTS SOUMIS A DELIBERATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	90
8.1.1.	<i>Rapport définitif de l'ANCOLS</i>	90
8.1.2.	<i>EPRD 2026</i>	90
8.1.3.	<i>CRAC de VAROIS-ET-CHAIGNOT au 31 décembre 2025</i>	90
8.1.4.	<i>Tableau synthétique des clôtures d'opérations</i>	90
8.1.5.	<i>Règlement intérieur de la Commission des Solidarités</i>	90
8.1.6.	<i>Plan de vente 2026</i>	90
8.2	SITUATION DE LA VACANCE HABITATION AU 30 NOVEMBRE 2025.....	91
8.3	TAUX DE RECOUVREMENT (NATURE HABITATION) AU 05 DECEMBRE 2025.....	93
8.4	CHIFFRES CLES DE L'ACTIVITE D'ACHATS REALISEE EN 2025 – CENTRALE D'ACHATS ET MAITRISE D'OUVRAGE ORVITIS	93
8.5	BILAN 2025 DE LA COMMISSION DES SOLIDARITES	93
8.6	LISTE DES MARCHES NOTIFIES EN 2025 – RAPPORT GAINS/PERTES.....	93
8.7	LISTE DES MARCHES A RELANCER EN 2026 (CENTRALE D'ACHATS)	93

L'an deux mille vingt-cinq, le 18 décembre à 10h00, le Conseil d'administration d'Orvitis, dûment convoqué, s'est réuni sous la présidence de M. François-Xavier DUGOURD.

Date de la convocation :

20 novembre 2025

Nombre de membres :

en exercice : **23**

présents : 21

votants : 23

Secrétaire de séance :

Joël ABBEY

Etaient présents physiquement ou par visioconférence :

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

Excusés et représentés :

Fabien RUINET (pouvoir F-X. DUGOURD), Catherine SADON (pouvoir à J. ABBEY)

Excusé :

Thierry DETHOR, Secrétaire du Comité Social et Economique

Assistaient à la séance :

M. Bruno NOUVEAU, Chef du Service Habitat et Construction – DDT 21, représentant M. le Préfet de la Côte-d'Or et Mme la Directrice Départementale des Territoires de la Côte-d'Or
Sylvie MERLE, Commissaire aux Comptes
Christophe BERION, Directeur Général de l'Office
Christophe ARNOUD, Directeur Financier
Cindy BONJEAN, Directrice Juridique
Nathalie CACHELIN, Assistante de direction

Le Président ouvre la séance à 10h00, et fait état des présences et des excusés :

- M. Fabian RUINET, qui lui a donné pouvoir,
- Mme Catherine SADON (pouvoir à J. ABBEY),
- 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 23 OCTOBRE 2025

Le Président propose de formuler des observations sur le procès-verbal de la séance du 23 octobre 2025. 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 d'Action Logement

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

Aussi, il est proposé de valider la désignation de M. Sébastien AUJARD.

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^{er} 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 03 novembre 2025

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- de prendre acte de la désignation de M. Sébastien AUJARD, en qualité de représentant d'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 Désignation d'un nouveau représentant des locataires de la Confédération Nationale du Logement de Côte-d'Or au Conseil d'administration d'Orvitis

Par délibération du Conseil d'administration en date du 20 décembre 2022, M. Laurent DAMIZET avait été désigné en qualité de représentant de la Confédération Nationale du Logement de Côte-d'Or (CNL 21) au sein de l'organe délibérant.

Par courrier en date du 30 octobre 2025, M. DAMIZET a informé l'Office de sa démission au poste d'administrateur d'Orvitis, à compter du 1^{er} janvier 2026.

Conformément à l'article R 421-7 du Code de la Construction et de l'Habitation, « *les sièges revenant à chaque liste en fonction du résultat du scrutin sont attribués dans l'ordre des noms figurant sur la liste* ».

A l'issue des résultats du scrutin des dernières élections des représentants des locataires, qui se sont déroulées le 30 novembre 2022, le poste d'administrateur représentant la CNL 21 revient à Mme Pascale MASSON.

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^{er} 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 421-7 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu le procès-verbal de Me COURTOIS, Commissaire de Justice en date du 30 novembre 2022
- Vu le courrier en recommandé avec accusé de réception de M. Laurent DAMIZET en date du 30 octobre 2025

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité, de prendre acte de la désignation de Mme Pascale MASSON en qualité de représentant des locataires de la CNL 21 au Conseil d'administration d'Orvitis, à compter du 1^{er} janvier 2026.

Mme Pascale MASSON siègera également dans les commissions suivantes :

- en qualité de membre du Bureau ;
- en qualité de membre titulaire au sein de la Commission d'Appel d'Offres ;
- en qualité de membre de la Commission Habitat et Services.

2.3 Communication du rapport définitif de contrôle de l'Agence Nationale de Contrôle du Logement Social (ANCOLS)

L'Office Public de l'Habitat de la Côte-d'Or, Orvitis, a fait l'objet, au cours du premier semestre de l'année 2025, d'un contrôle de la part de l'ANCOLS, portant sur les exercices 2019 à 2024.

L'Agence a adressé à Orvitis son rapport provisoire de contrôle n° 2025-0003_01, le 08 septembre 2025, qui contenait :

- 2 points forts : la stratégie patrimoniale adaptée, le service au locataire satisfaisant ;
- 4 recommandations ;
- 6 observations d'irrégularités.

Conformément aux articles L 342-9 et R 342-14 du Code de la Construction et de l'Habitation, Orvitis a adressé ses réponses dans le délai légal d'un mois, par courrier en date du 03 octobre 2025.

Par courrier en date du 10 décembre 2025, Orvitis a reçu le rapport définitif de contrôle n° 2025-003_01, qui prend en compte les réponses formulées, ainsi que les derniers commentaires de l'Agence consistant soit à valider les éléments explicatifs complémentaires envoyés, soit à maintenir les recommandations et/ou observations formulées.

Dans le rapport de contrôle définitif, les 4 recommandations et les 6 observations sont maintenues. Après une lecture comparative, les derniers commentaires de l'Agence sont en accord avec la connaissance qu'Orvitis a de sa mission de bailleur social et de son environnement.

En synthèse du rapport de contrôle définitif, Orvitis est un office dont l'organisation n'appelle pas de remarques. Celui-ci remplit globalement ses obligations de bailleur social.

Sur le plan de la gestion locative, Orvitis doit toutefois concentrer ses efforts pour respecter ses obligations en matière d'attribution des logements, en particulier au bénéfice des ménages relevant du 1^{er} quartile de ressources, dans les EPCI de DIJON et BEAUNE.

Par ailleurs, Orvitis doit veiller à mieux communiquer au Conseil d'administration les résultats de l'activité de la CALEOL, et le faire délibérer annuellement sur sa projection financière.

Les loyers sont globalement modérés.

Sur le plan de la politique patrimoniale, l'exploitation et l'entretien du patrimoine d'Orvitis sont correctement assurés, à l'exception de l'entretien des chaudières individuelles à gaz.

Les activités de maîtrise d'ouvrage sont correctement assurées, la production de logements neufs et les réhabilitations menées sont conformes aux prévisions du Plan Stratégique de Patrimoine.

Sur le plan financier, la performance d'exploitation d'Orvitis est d'un niveau satisfaisant et ne repose pas uniquement sur des ressources non pérennes pour dégager des leviers de croissance.

Si l'analyse financière rétrospective révèle une structure de bilan à l'équilibre, la projection montrerait une situation financière plus dégradée, en raison de l'augmentation des intérêts sur charges locatives et des coûts de gestion. Toutefois, la rentabilité de l'exploitation resterait suffisante et maîtrisée, afin de soutenir l'activité et les investissements projetés par l'office.

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 pour le 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 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique

- Vu la Loi 2018-1221 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique, dite Loi ELAN
- Vu l'Ordonnance 2007-137 du 1^{er} février 2007 relative aux Offices Publics de l'Habitat
- Vu le Décret 2022-706 du 26 avril 2022 relatif à la gouvernance des offices publics de l'habitat et modifiant le Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article L 342-9 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 342-6 9^{ème} alinéa du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article R 342-14 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 421-18 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu le rapport définitif de contrôle de l'Office Public de l'Habitat de la Côte-d'Or n° 2025-003_01 de décembre 2025 portant sur les exercices 2029-2024
- Vu la communication de ce rapport de contrôle aux membres du Conseil d'administration de l'Office Public de l'Habitat de la Côte-d'Or

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité, de prendre acte du rapport définitif de contrôle de l'Office Public de l'Habitat de la Côte-d'Or, Orvitis, n° 2025-003_01 de décembre 2025, portant sur les exercices 2029-2024, établi par l'Agence Nationale de Contrôle du Logement Social (ANCOLS) et notifié au Président de l'Office par courrier en date du 10 décembre 2025, ci-annexé.

2.4 Organisation de l'élection 2026 des représentants de locataires au sein du Conseil d'administration d'Orvitis

En application des dispositions du protocole d'accord national, relatif à l'organisation des élections des représentants des locataires aux Conseils d'Administration des Offices Publics de l'Habitat, signé le 24 septembre 2025 par la Fédération des Offices Publics de l'Habitat et les organisations mentionnées à l'article L421-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, une réunion a eu lieu le 17 novembre 2025 avec les associations relevant des organisations susmentionnées. Celle-ci avait pour objet de prendre part à la négociation portant sur les modalités d'organisation des opérations électorales qui doivent être mises en œuvre en fin d'année 2026.

Etaient présents à cette réunion, les représentants des associations suivantes :

- la Confédération Nationale du Logement (CNL),
- l'association Union Fédérale des Consommateurs Que Choisir (UFC Que Choisir),
- la Confédération Syndicale des Familles (UDCSF),

Les représentants de l'Association Force Ouvrière Consommateurs 21(AFOC 21) et de la Confédération de la Consommation, du Logement et du Cadre de Vie (CLCV-UD21), dûment excusés, ont également été associés à la négociation.

L'Union Nationale des Locataires Indépendants (UNLI), a fait part de son souhait de participer à la négociation, puis à la signature du protocole local, le 28 novembre 2025.

La négociation avec les représentants des associations a permis d'aboutir à un protocole local fixant les mesures suivantes :

- la date de dépouillement du scrutin est fixée au mercredi 2 décembre 2026.
- Le vote se fera au choix du locataire, par correspondance au moyen d'une carte T portant un numéro d'identification de l'électeur, sur laquelle sera apposé le code barre autocollant correspondant à la liste choisie par le locataire, ou par vote électronique sur un site de vote hautement sécurisé à l'aide d'un identifiant de connexion.
- Une boîte postale sera spécifiquement ouverte par Orvitis pour recueillir les votes par correspondance.

Il sera par ailleurs fait appel à un prestataire de service pour la confection du matériel de vote, l'impression des professions de foi et leur routage auprès des électeurs, la mise en place du site de vote électronique, l'installation du matériel de dépouillement, le dépouillement automatisé et la proclamation des résultats.

En outre, sont à instituer :

- La **commission interne des opérations électorales**, ayant compétence sur le déroulement des élections ainsi que sur les questions relatives aux listes électorales et à l'éligibilité des candidats. Elle se réunira le vendredi 9 octobre 2026.

Il est proposé qu'elle soit composée de :

- le Président, M. François-Xavier DUGOURD ou son représentant le Vice-Président, M. Joël ABBEY,
 - un administrateur ou son suppléant, au titre des membres du Conseil d'Administration,
 - un ou des représentant(s) désigné(s) par chaque association relevant d'une organisation mentionnée à l'article L421-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, ayant déposé une liste.
- Le **bureau de vote**, chargé de procéder au scellement du système de vote électronique le 12 novembre 2026, de vider la boîte postale le mercredi 2 décembre 2026 à 13h00, d'émarger la liste électorale et de procéder au dépouillement qui aura lieu ce même jour à 14h00, au Siège de l'Office. Il est proposé ainsi :
 - le Président, M. François-Xavier DUGOURD ou son représentant le Vice-Président, M. Joël ABBEY,
 - un administrateur ou son suppléant, au titre des membres du Conseil d'Administration.

Par ailleurs, les modalités d'information des locataires sur le processus électoral, fixées dans le protocole local, s'appuient notamment sur l'envoi d'une lettre-circulaire à l'ensemble des locataires, le 22 septembre 2026, avec un affichage dans les halls des bâtiments et dans les points d'accueil, ainsi qu'une communication sur le site Internet d'Orvitis et sur Mon Agence En Ligne (MAEL).

Le protocole local détermine également :

- les électeurs, personnes physiques, et personnes morales avec sous-location,
- les conditions d'éligibilité des candidats,
- le dépôt des candidatures et la recevabilité des listes,
- l'information des locataires concernant les listes des candidats,
- les modalités d'organisation du scrutin,
- la confection du matériel de vote et la prise en charge des dépenses d'élections,
- la distribution du matériel de vote,
- le calendrier électoral.

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 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté
- Vue le Décret 2022-613 du 22 avril 2022 portant modification des dispositions relatives aux élections des locataires dans le parc social
- Vu l'article L 421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article L 421-7 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article L 421-9 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article L 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article R16 du Code Electoral
- Vu le Code de la commande publique
- Vu la délibération n° 98-041 de la CNIL en date du 28 avril 1998 portant recommandation sur l'utilisation des systèmes de vote par codes-barres dans le cadre d'élections par correspondance pour les élections professionnelles
- Vu la délibération n° 2019-053 de la CNIL en date du 25 avril 2019 portant adoption d'une recommandation relative à la sécurité des systèmes de vote par correspondance électronique, notamment via internet
- Vu le protocole national du 24 septembre 2025 relatif à l'organisation des élections des représentants des locataires aux Conseils d'administration des Offices Publics de l'Habitat

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- d'entériner le protocole local sur les modalités d'organisation des opérations électorales en date du 18 décembre 2025 ;
- de valider la composition de la commission interne des opérations électorales ;
- de valider la composition du bureau de vote ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à :
 - lancer les procédures nécessaires en vue de désigner le prestataire de service ;
 - signer le marché qui sera attribué ;
 - signer le protocole local avec chaque association de représentants des locataires et tous documents afférents à la réalisation de l'élection des représentants des locataires.

2.5 Délégation de signature du Directeur Général

Dans le cadre des dispositions de l'article R 421-18 du Code de la Construction et de l'Habitation, suivant décret en date du 26 avril 2022, le Directeur Général d'Orvitis peut, avec l'accord du Conseil d'administration et dans les limites fixées par lui, déléguer à des membres du personnel de l'Office exerçant les fonctions de directeur ou de responsable de service, une partie des pouvoirs qu'il détient en application des textes législatifs ou réglementaires en matière d'actes et de contrats.

Il peut, dans les mêmes conditions, déléguer sa signature à ces mêmes personnes.

Les titulaires des délégations de signature peuvent, s'ils y sont autorisés par l'acte de délégation, subdéléguer la signature déléguée à d'autres membres du personnel de l'Office.

Dans le cadre des dispositions légales susvisées, il est proposé d'accorder la délégation de signature du Directeur Général, aux seuls membres du personnel d'Orvitis dont les noms sont précisés ci-dessous, aux conditions suivantes :

DIRECTION FINANCES

M. Christophe ARNOUD, Directeur Finances, reçoit délégation pour signer, au nom du Directeur Général :

- les opérations de mouvements entre les comptes de l'Office,
- les opérations de placements de fonds via les sites Internet des banques concernées,
- les virements utiles à la gestion et à la comptabilisation des dépenses de l'Office,
- les contrats de prêts immobiliers liés aux opérations préalablement autorisées par le Conseil d'administration, dès lors que les ordres de service correspondants ont été lancés.

M. Christophe ARNOUD reçoit également délégation pour signer, au nom du Directeur Général, l'ensemble des actes et correspondances entrant dans le champ de ses attributions, ainsi que les engagements de dépenses d'un montant (unitaire ou total) n'excédant pas la somme de quarante mille euros hors taxes (40 000€ HT), le tout à l'exception des correspondances destinées aux élus, représentants de l'Etat et associations de locataires.

Les chèques bancaires comportent toujours la signature unique du Directeur Général d'Orvitis.

En cas d'absence ou d'empêchement, M. Christophe ARNOUD, aura faculté de subdéléguer cette signature déléguée, à l'exception de la délégation portant sur les opérations de mouvements entre les comptes de l'Office, sur les opérations de placements de fonds, sur les engagements de dépenses, à :

- **Mme Dorothée LATOUCHE, Responsable Charges Locatives ;**
- **M. Damien AMBEIS, Responsable Comptable.**

Mme Dorothée LATOUCHE, Responsable Charges Locatives, reçoit délégation pour signer, au nom du Directeur Général, l'ensemble des actes et correspondances entrant dans le champ de ses attributions, à l'exception des correspondances destinées aux élus, représentants de l'Etat et associations de locataires.

DIRECTION RESSOURCES HUMAINES

Mme Josiane CORTE, Directrice des Ressources Humaines, reçoit délégation pour signer, au nom du Directeur Général, l'ensemble des actes et correspondances entrant dans le champ de ses attributions ainsi que les engagements de dépenses d'un montant (unitaire ou total) n'excédant pas la somme de dix mille euros hors taxes (10 000€ HT), le tout à l'exception des correspondances destinées aux élus, représentants de l'Etat et associations de locataires.

En cas d'absence ou d'empêchement, Mme Josiane CORTE aura faculté de subdéléguer cette signature déléguée, à l'exception de la délégation portant sur les engagements de dépenses, à **Mme Laure PERCHET, Responsable Ressources Humaines.**

M. Sébastien BAILLET, Responsable Moyens Généraux, reçoit délégation pour signer, au nom du Directeur Général, l'ensemble des actes et correspondances entrant dans le champ de ses attributions ainsi que les engagements de dépenses d'un montant (unitaire ou total) n'excédant pas la somme de dix mille euros hors taxes (10 000€), le tout à l'exception des correspondances destinées aux élus, représentants de l'Etat et associations de locataires.

DIRECTION JURIDIQUE

Mme Cindy BONJEAN, Directrice Juridique, reçoit délégation pour signer, au nom du Directeur Général, l'ensemble des actes et correspondances entrant dans le champ de ses attributions ainsi que les engagements de dépenses d'un montant (unitaire ou total) n'excédant pas la somme de dix mille euros hors taxes (10 000€ HT), le tout à l'exception des correspondances destinées aux élus, représentants de l'Etat et associations de locataires.

En cas d'absence ou d'empêchement, Mme Cindy BONJEAN, aura faculté de subdéléguer cette signature déléguée, à l'exception de la délégation portant sur les engagements de dépenses, à :

- **Mme Anne-Claire BARRIERE, Responsable Contentieux**; étant ici précisé que les engagements de dépenses sont limités à un montant (unitaire ou total) n'excédant pas la somme de quatre mille euros hors taxes (4 000€ HT);
- **Mme Delphine PINARD, Responsable Recouvrement**; étant ici précisé que les engagements de dépenses sont limités à un montant (unitaire ou total) n'excédant pas la somme de quatre mille euros hors taxes (4 000€ HT).

Mme Anne-Claire BARRIERE, Responsable Contentieux, reçoit délégation pour signer, au nom du Directeur Général, l'ensemble des actes et correspondances entrant dans le champ de ses attributions ainsi que les engagements de dépenses d'un montant (unitaire ou total) n'excédant pas la somme de quatre mille euros hors taxes (4 000€ HT), le tout à l'exception des correspondances destinées aux élus, représentants de l'Etat et associations de locataires.

Mme Delphine PINARD, Responsable Recouvrement, reçoit délégation pour signer, au nom du Directeur Général, l'ensemble des actes et correspondances entrant dans le champ de ses attributions ainsi que les engagements de dépenses d'un montant (unitaire ou total) n'excédant pas la somme de quatre mille euros hors taxes (4 000€ HT), le tout à l'exception des correspondances destinées aux élus, représentants de l'Etat et associations de locataires.

DIRECTION AMENAGEMENT ET DEVELOPPEMENT IMMOBILIER

Mme Sandrine BOYER, Directrice Aménagement et Développement Immobilier, reçoit délégation pour signer, au nom du Directeur Général, l'ensemble des actes et correspondances entrant dans le champ de ses attributions ainsi que les engagements de dépenses d'un montant (unitaire ou total) n'excédant pas la somme de quarante mille euros hors taxes (40 000€ HT), le tout à l'exception des correspondances destinées aux élus, représentants de l'Etat et associations de locataires.

En cas d'absence ou d'empêchement, Mme Sandrine BOYER aura faculté de subdéléguer cette signature déléguée, à :

- **Mme Marjory KHARBOUCH-EATON, Responsable Pôle Foncier Financier et Aménagement**; étant ici précisé que les engagements de dépenses sont limités à un montant (unitaire ou total) n'excédant pas la somme de dix mille euros hors taxes (10 000€ HT);
- **Mme Mathilde NION, Responsable Pôle Etudes et Développement**, étant ici précisé que les engagements de dépenses sont limités à un montant (unitaire ou total) n'excédant pas la somme de dix mille euros hors taxes (10 000€ HT);

- **M. François NOMBLOT, Responsable Pôle Maîtrise d'ouvrage**, étant ici précisé que les engagements de dépenses sont limités à un montant (unitaire ou total) n'excédant pas la somme de dix mille euros hors taxes (10 000€ HT) ;

Mme Marjory KHARBOUCH-EATON, Responsable Pôle Foncier Financier et Aménagement, reçoit délégation pour signer, au nom du Directeur Général, l'ensemble des actes et correspondances entrant dans le champ de ses attributions ainsi que les engagements de dépenses d'un montant (unitaire ou total) n'excédant pas la somme de dix mille euros hors taxes (10 000€), le tout à l'exception des correspondances destinées aux élus, représentants de l'Etat et associations de locataires.

Mme Mathilde NION, Responsable Pôle Etudes et Développement, reçoit délégation pour signer, au nom du Directeur Général, l'ensemble des actes et correspondances entrant dans le champ de ses attributions ainsi que les engagements de dépenses d'un montant (unitaire ou total) n'excédant pas la somme de dix mille euros hors taxes (10 000€), le tout à l'exception des correspondances destinées aux élus, représentants de l'Etat et associations de locataires.

M. François NOMBLOT, Responsable Pôle Maîtrise d'ouvrage, reçoit délégation pour signer, au nom du Directeur Général, l'ensemble des actes et correspondances entrant dans le champ de ses attributions ainsi que les engagements de dépenses d'un montant (unitaire ou total) n'excédant pas la somme de dix mille euros hors taxes (10 000€), le tout à l'exception des correspondances destinées aux élus, représentants de l'Etat et associations de locataires.

DIRECTION CLIENTELE, INNOVATION ET PERFORMANCE

Mme Charlène VUILLOT, Directrice Clientèle, Innovation et Performance, reçoit délégation pour signer, au nom du Directeur Général, l'ensemble des actes et correspondances entrant dans le champ de ses attributions ainsi que les engagements de dépenses d'un montant (unitaire ou total) n'excédant pas la somme de dix mille euros hors taxes (10 000€ HT), le tout à l'exception des correspondances destinées aux élus, représentants de l'Etat et associations de locataires.

En cas d'absence ou d'empêchement, Mme Charlène VUILLOT aura faculté de subdéléguer cette signature déléguée, à :

- **Mme Solène HUNKELER, Responsable Pôle Gestion Locative** ; étant ici précisé que les engagements de dépenses sont limités à un montant (unitaire ou total) n'excédant pas la somme de quatre mille euros hors taxes (4 000€ HT) ;

- **Mme Camille BUIRETTE-PUIG, Responsable Pôle EDL** ; étant ici précisé que les engagements de dépenses sont limités à un montant (unitaire ou total) n'excédant pas la somme de quatre mille euros hors taxes (4 000€ HT) ;

- **Mme Corinne LAURIOT, Responsable Pôle Attribution et Mobilité** ; étant précisé que la délégation ne porte pas sur les engagements de dépenses ;

- **Mme Cindy BONHOMME, Responsable Qualité Sécurité RSE** ; étant précisé que la délégation ne porte pas sur les engagements de dépenses.

Mme Solène HUNKELER, Responsable Pôle Gestion Locative, reçoit délégation pour signer, au nom du Directeur Général, l'ensemble des actes et correspondances entrant dans le champ de ses attributions ainsi que les engagements de dépenses d'un montant (unitaire ou total) n'excédant pas la somme de quatre mille euros hors taxes (4 000€ HT), le tout à l'exception des correspondances destinées aux élus, représentants de l'Etat et associations de locataires.

En cas d'absence ou d'empêchement, Mme Solène HUNKELER aura faculté de subdéléguer cette signature déléguée à l'exception de la délégation portant sur les engagements de dépenses, à

Mme Fabienne BRESSON, Adjointe Responsable du Pôle.

Mme Camille BUIRETTE-PUIG, Responsable Pôle EDL, reçoit délégation pour signer, au nom du Directeur Général, l'ensemble des actes et correspondances entrant dans le champ de ses attributions ainsi que les engagements de dépenses d'un montant (unitaire ou total) n'excédant pas la somme de quatre mille euros hors taxes (4 000€), le tout à l'exception des correspondances destinées aux élus, représentants de l'Etat et associations de locataires.

Les Chargés d'Etat des Lieux reçoivent délégation pour signer les états des lieux d'entrée et de sortie des logements, des garages, des places de parking, des bûchers, des locaux d'activité, à l'exception de tous engagements de dépenses.

Mme Corinne LAURIOT, Responsable Pôle Attribution et Mobilité, reçoit délégation pour signer, au nom du Directeur Général, l'ensemble des actes et correspondances entrant dans le champ de ses attributions, à l'exception des correspondances destinées aux élus, représentants de l'Etat et associations de locataires.

En cas d'absence ou d'empêchement, Mme Corinne LAURIOT aura faculté de subdéléguer cette signature déléguée à l'exception de la délégation portant sur les engagements de dépenses, à **Mme Sabrina RAQUIN, Adjointe Responsable du Pôle**.

DIRECTION DE LA PROXIMITE

Mme Peggy ROZIER-THOMAS, Directrice de la Proximité, reçoit délégation pour signer, au nom du Directeur Général, l'ensemble des actes et correspondances entrant dans le champ de ses attributions ainsi que les engagements de dépenses d'un montant (unitaire ou total) n'excédant pas la somme de dix mille euros hors taxes (10 000€ HT), le tout à l'exception des correspondances destinées aux élus, représentants de l'Etat et associations de locataires.

En cas d'absence ou d'empêchement, Mme Peggy ROZIER-THOMAS aura faculté de subdéléguer cette signature déléguée, à :

- **Mme Delphine HOURY, Responsable Pôle Social** ; étant ici précisé que les engagements de dépenses sont limités à un montant (unitaire ou total) n'excédant pas la somme de quatre mille euros hors taxes (4 000€ HT) ;
- **M. Sylvain BLONDIAUX-DOUARCHE, Responsable Pôle Médiation Animation** ; étant ici précisé que les engagements de dépenses sont limités à un montant (unitaire ou total) n'excédant pas la somme de quatre mille euros hors taxes (4 000€ HT) ;
- **M. Olivier PERE, Responsable d'Agence Urbaine** ; étant ici précisé que les engagements de dépenses sont limités à un montant (unitaire ou total) n'excédant pas la somme de quatre mille euros hors taxes (4 000€ HT) ;
- **Mme Caroline TIERCIN, Responsable d'Agence Est Côte-d'Or** ; étant ici précisé que les engagements de dépenses sont limités à un montant (unitaire ou total) n'excédant pas la somme de quatre mille euros hors taxes (4 000€ HT) ;
- **M. Stéphane HOT, Responsable d'Agence Sud Côte-d'Or** ; étant ici précisé que les engagements de dépenses sont limités à un montant (unitaire ou total) n'excédant pas la somme de quatre mille euros hors taxes (4 000€ HT) ;
- **M. Arnaud LANIER, Responsable d'Agence Haute Côte-d'Or** ; étant ici précisé que les engagements de dépenses sont limités à un montant (unitaire ou total) n'excédant pas la somme de quatre mille euros hors taxes (4 000€ HT) ;
- **M. Michaël ALLUGUETTE, Responsable d'Agence Sérénitis - LOCIZY** ; étant ici précisé que les engagements de dépenses sont limités à un montant (unitaire ou total) n'excédant pas la somme de quatre mille euros hors taxes (4 000€ HT).

Mme Delphine HOURY, Responsable Pôle Social, reçoit délégation pour signer, au nom du Directeur Général, l'ensemble des actes et correspondances entrant dans le champ de ses attributions ainsi que les engagements de dépenses d'un montant (unitaire ou total) n'excédant pas la somme de quatre mille euros hors taxes (4 000€), le tout à l'exception des correspondances destinées aux élus, représentants de l'Etat et associations de locataires.

M. Sylvain BLONDIAUX-DOUARCHE, Responsable Pôle Médiation Animation, reçoit délégation pour signer, au nom du Directeur Général, l'ensemble des actes et correspondances entrant dans le champ de ses attributions ainsi que les engagements de dépenses d'un montant (unitaire ou total) n'excédant pas la somme de quatre mille euros hors taxes (4 000€), le tout à l'exception des correspondances destinées aux élus, représentants de l'Etat et associations de locataires.

M. Olivier PERE, Responsable d'Agence Urbaine, reçoit délégation pour signer, au nom du Directeur Général, l'ensemble des actes et correspondances entrant dans le champ de ses attributions ainsi que les engagements de dépenses d'un montant (unitaire ou total) n'excédant pas la somme de quatre mille euros hors taxes (4 000€ HT), le tout à l'exception des correspondances destinées aux élus, représentants de l'Etat et associations de locataires.

En cas d'absence ou d'empêchement, M. Olivier PERE, aura faculté de subdéléguer cette signature déléguée à l'exception de la délégation portant sur les engagements de dépenses, à **M. Nicolas VERGOBY, Responsable Technique**.

Mme Caroline TIERCIN, Responsable d'Agence Est Côte-d'Or, reçoit délégation pour signer, au nom du Directeur Général, l'ensemble des actes et correspondances entrant dans le champ de ses attributions ainsi que les engagements de dépenses d'un montant (unitaire ou total) n'excédant pas la somme de quatre mille euros hors taxes (4 000€ HT), le tout à l'exception des correspondances destinées aux élus, représentants de l'Etat et associations de locataires.

En cas d'absence ou d'empêchement, Mme Caroline TIERCIN, aura faculté de subdéléguer cette signature déléguée à l'exception de la délégation portant sur les engagements de dépenses, à **M. Laurent ALCON, Responsable Technique**.

M. Stéphane HOT, Responsable d'Agence Sud Côte-d'Or, reçoit délégation pour signer, au nom du Directeur Général, l'ensemble des actes et correspondances entrant dans le champ de ses attributions ainsi que les engagements de dépenses d'un montant (unitaire ou total) n'excédant pas la somme de quatre mille euros hors taxes (4 000€ HT), le tout à l'exception des correspondances destinées aux élus, représentants de l'Etat et associations de locataires.

M. Arnaud LANIER, Responsable d'Agence Haute Côte-d'Or, reçoit délégation pour signer, au nom du Directeur Général, l'ensemble des actes et correspondances entrant dans le champ de ses attributions ainsi que les engagements de dépenses d'un montant (unitaire ou total) n'excédant pas la somme de quatre mille euros hors taxes (4 000€ HT), le tout à l'exception des correspondances destinées aux élus, représentants de l'Etat et associations de locataires.

M. Michaël ALLUGUETTE, Responsable d'Agence Sérénitis - LOCIZY, reçoit délégation pour signer, au nom du Directeur Général, l'ensemble des actes et correspondances entrant dans le champ de ses attributions ainsi que les engagements de dépenses d'un montant (unitaire ou total) n'excédant pas la somme de quatre mille euros hors taxes (4 000€), le tout à l'exception des correspondances destinées aux élus, représentants de l'Etat et associations de locataires.

DIRECTION DES AFFAIRES IMMOBILIERES

M. Stéphane MISTON, Directeur des Affaires Immobilières, reçoit délégation pour signer, au nom du Directeur Général, l'ensemble des actes et correspondances entrant dans le champ de ses attributions ainsi que les engagements de dépenses d'un montant (unitaire ou total) n'excédant pas la somme de quinze mille euros hors taxes (15 000€ HT), le tout à l'exception des correspondances destinées aux élus, représentants de l'Etat et associations de locataires.

En cas d'absence ou d'empêchement, M. Stéphane MISTON, aura faculté de subdéléguer cette signature déléguée, à

- **Mme Sylvie MALIAR, Référente des Ventes** ; étant précisé que la délégation ne porte pas sur les engagements de dépenses.

- **Mme Isabelle JACOB, Gestionnaire copropriétés et mandats de gestion** ; étant précisé que la délégation ne porte pas sur les engagements de dépenses.

Mme Sylvie MALIAR, Référente des Ventes, reçoit délégation pour signer, au nom du Directeur Général, l'ensemble des actes et correspondances entrant dans le champ de ses attributions, à l'exception des correspondances destinées aux élus, représentants de l'Etat et associations de locataires.

Mme Isabelle JACOB, Gestionnaire copropriétés et mandats de gestion, reçoit délégation pour signer, au nom du Directeur Général, l'ensemble des actes et correspondances entrant dans le champ de ses attributions, à l'exception des correspondances destinées aux élus, représentants de l'Etat et associations de locataires.

DIRECTION COMMUNICATION

M. Fabien LAMY, Directeur Communication, reçoit délégation pour signer, au nom du Directeur Général, l'ensemble des actes et correspondances entrant dans le champ de ses attributions ainsi que les engagements de dépenses d'un montant (unitaire ou total) n'excédant pas la somme de dix mille euros hors taxes (10 000€ HT), le tout à l'exception des correspondances destinées aux élus, représentants de l'Etat et associations de locataires.

DIRECTION DE L'EXPLOITATION DU PATRIMOINE

Mme Dominique SAUNOIS, Directrice Exploitation du Patrimoine, reçoit délégation pour signer, au nom du Directeur Général, l'ensemble des actes et correspondances entrant dans le champ de ses attributions ainsi que les engagements de dépenses d'un montant (unitaire ou total) n'excédant pas la somme de dix mille euros hors taxes (10 000€ HT), le tout à l'exception des correspondances destinées aux élus, représentants de l'Etat et associations de locataires.

En cas d'absence ou d'empêchement, Mme Dominique SAUNOIS, aura faculté de subdéléguer cette signature déléguée, à

- **M. Thierry MERAT, Directeur Exploitation du Patrimoine par intérim.**

En cas d'absence ou d'empêchement, Mme Dominique SAUNOIS ou M. Thierry MERAT, auront faculté de subdéléguer cette signature déléguée, à :

-**M. Aurélien BRIARD, Responsable Pôle Administratif**, reçoit délégation pour signer, au nom du Directeur Général, l'ensemble des actes et correspondances entrant dans le champ de ses attributions ainsi que les engagements de dépenses d'un montant (unitaire ou total) n'excédant pas la somme de quatre mille euros hors taxes (4 000€), le tout à l'exception des correspondances destinées aux élus, représentants de l'Etat et associations de locataires.

-xxxxx (*recrutement en cours*), **Responsable Pôle Opérationnel**, reçoit délégation pour signer, au nom du Directeur Général, l'ensemble des actes et correspondances entrant dans le champ de ses attributions ainsi que les engagements de dépenses d'un montant (unitaire ou total) n'excédant pas la somme de quatre mille euros hors taxes (4 000€), le tout à l'exception des correspondances destinées aux élus, représentants de l'Etat et associations de locataires.

Si pour des nécessités de service ou à la suite de mouvements de personnel de nouvelles délégations ou autorisations de subdélégations devaient être mises en place, celles-ci seront soumises du Bureau.

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 pour le 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 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique
- Vu la Loi 2018-1221 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique, dite Loi ELAN
- Vu l'Ordonnance 2007-137 du 1^{er} février 2007 relative aux Offices Publics de l'Habitat
- Vu le Décret 2022-706 du 26 avril 2022 relatif à la gouvernance des offices publics de l'habitat et modifiant le 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 R 421-18 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu la délibération du Conseil d'administration du 27 novembre 2008 autorisant le Directeur Général à déléguer sa signature aux membres du personnel de l'Office exerçant les fonctions de directeur ou responsable de service
- Vu la délibération du Conseil d'administration du 21 octobre 2009 relative au changement de régime budgétaire et comptable
- Vu la délibération du Conseil d'administration du 10 septembre 2021 relative aux délégations de signature du Directeur Général
- Vu la délibération du Conseil d'administration du 12 mai 2022 autorisant le Directeur Général à déléguer sa signature à des membres du personnel de l'Office exerçant les fonctions de directeur ou de responsable de service
- Vu la nouvelle organisation et les nominations associées, déployée à compter du 1^{er} juin 2025

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- d'autoriser M. le Directeur Général de l'OPH Orvitis à déléguer sa signature dans les conditions énoncées ci-dessus ;
- de prendre un arrêté de délégation de signature annulant et remplaçant l'arrêté référencé n° 2025-01 en date du 25 juillet 2025.

2.6 Création d'une société dédiée à la production d'énergies renouvelables dans le patrimoine d'Orvitis

Orvitis gère un patrimoine locatif social de 900 immeubles collectifs environ.

Dans un contexte de hausse marquée et de forte volatilité des prix de l'énergie, les charges locatives liées à l'électricité pèsent de plus en plus sur le budget des ménages. La lutte contre la précarité énergétique constitue donc un enjeu social majeur, auquel Orvitis souhaite apporter des réponses concrètes et durables, en cohérence avec ses missions de service public et ses engagements en matière de transition énergétique.

La mise en place de solutions locales de production d'énergie renouvelable constitue un levier essentiel pour limiter les consommations d'énergie conventionnelle, diminuer les factures d'énergie et améliorer la performance environnementale du parc immobilier.

Les toitures, en particulier les toitures terrasses, représentent un potentiel important pour développer la production d'électricité renouvelable, notamment photovoltaïque. L'Office souhaite étudier l'opportunité d'équiper une part significative de son patrimoine en panneaux photovoltaïques, afin de :

- stabiliser à terme le coût de l'électricité utilisée dans les parties communes ;
- proposer aux locataires, grâce à des schémas d'autoconsommation collective, une électricité à coût maîtrisé ;
- valoriser les toitures et, plus largement, le patrimoine immobilier ;
- anticiper l'évolution des usages électriques (bornes de recharge pour véhicules électriques, solutions de stockage, etc.) ;
- réduire les investissements à la charge d'Orvitis (CAPEX) en mobilisant des partenaires financiers et industriels.

Dans cette perspective, Orvitis envisage la création d'une filiale dédiée à la production et à la gestion d'énergies renouvelables, associant autour de lui des établissements bancaires et, le cas échéant, les entreprises chargées des travaux et de l'exploitation des installations.

Cette structure devra disposer d'une capacité d'évolution pour élargir progressivement son périmètre d'activité au-delà des toitures terrasses. A terme, elle devra être en mesure d'intégrer d'autres sources, telles que l'ensemble des toitures, les ombrières de parkings, ainsi que d'autres filières énergétiques (biomasse, réseaux de chaleur, etc.).

Orvitis est actionnaire dans la Société de Coordination IDELIANS. Les analyses juridiques réalisées confirment qu'un tel projet ne peut pas être porté par la Société de coordination et relève exclusivement de la compétence d'Orvitis, qui dispose de la capacité juridique pour créer ou intégrer une société dédiée ou intégrer une société de production d'énergies renouvelables.

Avant toute décision d'investissement ou de création d'une structure, il est indispensable de disposer d'études d'opportunité et de faisabilité complètes, portant sur les aspects techniques, juridiques, financiers, fiscaux et organisationnels.

Ces études auront notamment pour objet :

- de recenser et hiérarchiser le potentiel de solarisation des toitures et, le cas échéant, d'autres supports (parkings, etc.) ;
- d'analyser différents scénarios de montage : portage direct par l'Office, création d'une filiale, participation à une société existante ou à créer, association avec des partenaires financiers ou industriels ;
- d'examiner les conditions de mise en œuvre de l'autoconsommation individuelle et collective, ainsi que les modalités de valorisation des éventuels surplus (vente au réseau ou à des tiers) ;
- d'évaluer les impacts économiques, comptables et fiscaux de ces opérations, notamment sur les charges locatives, les CAPEX et la trajectoire financière de l'Office ;
- de préciser les besoins et les modalités de déploiement de nouveaux usages (recharge de véhicules électriques, stockage, réseaux de chaleur, etc.).

Les résultats de ces études seront présentés au Conseil d'administration. Sur cette base, un projet de montage juridique, financier et opérationnel sera proposé, comprenant le cas échéant un business plan pluriannuel et un projet de statuts pour la ou les structures à créer.

Le Conseil d'administration sera alors appelé à délibérer spécifiquement sur la création éventuelle d'une société et sur le programme d'investissements associé.

La présente délibération a pour seul objet de solliciter l'autorisation de réaliser les études préalables, sans emporter, à ce stade, ni décision de création d'une société ni engagement d'investissement au-delà du coût de ces études.

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^{er} février 2007 créant les Offices Publics de l'Habitat
- Vu le Code général des collectivités territoriales
- Vu le Code de l'énergie, notamment ses dispositions relatives à l'autoconsommation d'électricité produite à partir d'énergies renouvelables
- 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 le Code de la commande publique
- Vu les textes régissant la participation des Offices Publics de l'Habitat à des sociétés commerciales et la production d'énergies renouvelables
- Vu les analyses et avis juridiques relatifs au portage du projet, confirmant notamment l'impossibilité pour la Société de coordination d'en assurer la maîtrise

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

- lancer les études d'opportunité et de faisabilité techniques, juridiques, financières, fiscales et organisationnelles relatives au développement de la production d'énergies renouvelables sur le patrimoine de l'Office, en particulier via des installations photovoltaïques et des dispositifs d'autoconsommation individuelle et collective ;
- engager les procédures de consultation et de commande publique nécessaires à la réalisation de ces études ;
- solliciter et signer toute convention, accord, lettre d'intention ou demande d'aides ou de subventions utiles à leur mise en œuvre ;
- engager les dépenses correspondantes dans la limite des crédits inscrits ou à inscrire à l'EPRD ;
- et, plus généralement, accomplir tout acte nécessaire à la bonne conduite de ces études et en présenter les résultats au Conseil d'administration, en vue d'une décision ultérieure concernant la création éventuelle d'une société dédiée et le programme d'investissements associé.

2.7 Stratégie du Groupe IDELIANS

Depuis 2024, le Groupe IDELIANS a engagé un travail de fond pour consolider son modèle, renforcer sa cohérence interne et affirmer son positionnement dans un environnement économique, financier et réglementaire en forte tension.

Les Présidents et Directeurs Généraux des cinq OPH, Domanys, Hamaris, Chaumont Habitat, Grand Dole Habitat, Orvitis et la SEM IDEHA, avaient défini 7 axes stratégiques à horizon 2030. Ces axes portent sur la sécurisation du modèle économique, la mutualisation, la montée en puissance collective, ainsi que la préparation des transitions écologique et sociale.

En 2025, cette vision a été approfondie, enrichie et clarifiée. Les Directeurs Généraux ont partagé le constat que les 7 axes initiaux demeurent pertinents, mais qu'ils doivent être recentrés en 3 enjeux structurants, plus mobilisateurs et plus lisibles pour l'ensemble des équipes.

Cette réarticulation s'est appuyée sur les travaux du séminaire des Présidents et Directeurs Généraux de novembre 2024, du séminaire des Directeurs Généraux du 29 août 2025, ainsi que sur celui des CODIRs du Groupe en novembre 2025. Ce dernier a permis de consolider un diagnostic partagé et de prioriser les chantiers opérationnels à engager.

1- Les trois enjeux stratégiques structurants pour 2030

Enjeu stratégique n°1 : Amplifier la dynamique de Groupe

Objectifs :

Renforcer l'identité commune et la culture partagée.

Améliorer la communication interne et externe.

Consolider la performance économique collective.

Harmoniser progressivement les pratiques, les outils et la gouvernance.

Partager une lecture commune des risques et de la soutenabilité financière, conformément aux recommandations de l'ANCOLS.

Apports du diagnostic des CODIRs :

Atouts : organisation solide du directoire, capacité d'innovation, des mutualisations réussies.

Fragilités : communication parfois insuffisante, sentiment d'appartenance hétérogène, manque d'outils collaboratifs.

Principaux chantiers proposés :

Systèmes d'information & gestion de la donnée.

Mutualisation et ingénierie financière.

Mutualisation de nos expertises techniques.

Pilotage de la valeur et retour sur investissement (ROI) du Groupe.

Renforcement de la communication, de la gouvernance et des parcours client.

Enjeu stratégique n°2 : Développer les sources de revenu et la capacité d'intervention

Objectifs :

Diversifier et consolider les activités.

Mieux répondre aux besoins des territoires.

Massifier les interventions et les investissements.

Développer des services innovants pour et avec les organismes membres.

Enseignements du séminaire des CODIRs :

Le Groupe bénéficie d'un ancrage territorial solide et de compétences diversifiées, mais il fait face à une hétérogénéité de besoins et à une difficulté à mobiliser pleinement l'ensemble de ses talents internes.

Chantiers prioritaires :

Standardisation du référentiel d'investissement.
Missions d'AMO et conseil aux collectivités.
Développement des opérations d'aménagement.
Mener des opérations communes.
Valorisation des ressources patrimoniales (solaire, antennes...).

Dispenser des formations internes / externes.

Enjeu stratégique n°3 : Être un acteur engagé et reconnu de la transition écologique

Objectifs :

Répondre aux attentes environnementales, sociétales et réglementaires.
Réduire les émissions et les consommations liées aux énergies pour maîtriser les charges des locataires.
Valoriser l'image d'un Groupe responsable et innovant.
Structurer une démarche RSE commune et pilotée.

Diagnostic des CODIRs :

Une dynamique est engagée mais manque encore de structuration collective, d'indicateurs et d'un plan d'action visible et partagé.

Chantiers prioritaires identifiés :

Feuille de route commune de décarbonation et performance énergétique.
Développement de l'autoconsommation.
Définition d'une politique RSE de Groupe avec des objectifs communs de lutte contre le changement climatique.
Réemploi des matériaux et gestion responsable du matériel numérique.

2- Une démarche collaborative et un calendrier partagé

La stratégie 2030 s'appuie sur une méthode progressive, inclusive et réaliste :

29 septembre 2025	Information du Conseil de surveillance
13 novembre 2025	Séminaire CODIRs – enrichissement et priorisation des chantiers
Novembre-décembre 2025	Élaboration de la feuille de route (5 à 6 chantiers majeurs).
Décembre 2025	Restitution aux CODIRs et information du Conseil de surveillance et des Conseils d'administration
Janvier 2026	Lancement opérationnel des chantiers

Cette méthode garantit l'association et l'implication de l'ensemble des parties prenantes, assure la cohérence entre le diagnostic, les ambitions et les actions, et permet l'élaboration d'une stratégie de Groupe réellement partagée et appropriée.

3- Articulation avec la stratégie numérique et le rôle du GIE numeliens

En parallèle, un travail spécifique est mené avec le Cabinet LV2C pour définir la stratégie numérique du Groupe IDELIANS et du GIE numeliens. Celle-ci s'inscrit pleinement dans les trois enjeux structurants.

Le GIE numelians constitue un pilier majeur de la stratégie :

- symbole d'une culture commune : ERP partagé, services homogènes.
- Accélérateur de performance : digitalisation, exploitation de la donnée, amélioration de la qualité de service.
- Levier écologique : pilotage énergétique, optimisation des consommations.

Cette articulation renforcera la cohérence opérationnelle du Groupe et sa capacité d'innovation.

4- Conclusion : une ambition collective confirmée

La trajectoire engagée depuis 2024 a permis au Groupe IDELIANS de définir 3 enjeux à horizon 2030, plus lisibles et fédérateurs.

En 2026, après la finalisation de la construction de la feuille de route et l'intégration de la stratégie numérique, il conviendra de lancer collectivement les chantiers prioritaires.

L'ambition demeure constante : faire d'IDELIANS un Groupe lisible, puissant et reconnu, garant de la performance économique, de la solidité financière, de la cohérence territoriale et de la transition écologique.

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'article L 421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article L 423-1-2 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, de prendre acte de la stratégie du Groupe IDELIANS.

3. RESSOURCES HUMAINES

3.1 Rémunération du Directeur Général

Conformément aux dispositions du Décret n° 2009-1218 du 12 octobre 2009 relatif aux Directeurs Généraux des Offices Publics de l'Habitat et de l'article R 421-20 du Code de la Construction et de l'Habitation, la rémunération annuelle brute du Directeur Général comporte une part forfaitaire et une part variable.

Par délibération en date du 10 septembre 2021, le Bureau a reçu délégation pour fixer le montant de la part variable de la rémunération du Directeur Général.

La part variable est calculée pour une période de trois ans, à partir des objectifs et indicateurs s'appuyant sur le projet de l'entreprise 2025 – 2027, dénommé « Orvitis – IMPACTE, les Hommes, le Territoire, la Planète », validé par le Conseil d'Administration du 24 avril 2025.

Grâce à ses actions et à ses missions d'intérêt général, Orvitis se situe au carrefour des enjeux sociaux, économiques et environnementaux, qui constituent les trois piliers du développement durable.

L'Office joue un rôle essentiel dans l'économie locale, contribue à la stabilité sociale et agit comme un levier de maîtrise, voire d'innovation, en matière d'impact environnemental.

Ses missions s'inscrivent dans des relations de contractualisation de plus en plus importantes avec les collectivités, dont les attentes envers les engagements d'Orvitis ne cessent de croître.

Cela implique d'identifier les enjeux d'une économie responsable et de rechercher l'équilibre entre performance économique et pérennité du modèle. Cette démarche place au centre les parties prenantes de l'Office : les collaborateurs, les locataires et les partenaires.

Le projet d'entreprise a pour objectif de construire une culture d'entreprise responsable, soucieuse des attentes sociétales et de l'intérêt général, au travers de valeurs communes.

Les cinq enjeux et les principaux engagements sur lesquels Orvitis va se concentrer dans les prochaines années, sont les suivants :

- agir en faveur de ses clients ;
- offrir un environnement de travail sain et stimulant ;
- s'engager en faveur de notre territoire ;
- se mobiliser en faveur de l'environnement et de la biodiversité ;
- garantir la pérennité de l'entreprise.

Enjeu n°1 : Agir en faveur de nos clients

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

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

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

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

- o **Être un partenaire de l'aménagement du territoire aux côtés des collectivités**
- o **L'innovation sociale au bénéfice du territoire**
- o Une politique d'achats responsable, éthique et locale
- o Être un acteur engagé au bénéfice des associations caritatives locales
- o 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 : efficacité et adaptabilité
- **Aligner développement durable et économie**

Ces cinq enjeux stratégiques se déclinent en objectifs et en indicateurs, qui sont les suivants :

▪ **Les principaux objectifs :**

- répondre aux exigences réglementaires ;
- renforcer le partenariat avec les collectivités et l'ancrage local ;
- améliorer la satisfaction des locataires :
 - améliorer le confort thermique et la qualité de vie des locataires ;
 - réduire les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre ;
 - poursuivre les efforts de modernisation de la relation client (signature digitale des baux et EDL...) en vue de simplifier les démarches administratives ;
 - optimiser la tranquillité résidentielle ;
 - continuer à élever le niveau d'exigence vis-à-vis des prestataires, en renforçant le suivi et le contrôle ;
- valoriser et renforcer l'attractivité du parc social :
 - logements mieux isolés, moins coûteux pour les locataires ;
 - obtention de label, de certification ;
 - répondre aux attentes des territoires ;
 - conforter les marques ;
- répondre aux enjeux climatiques ;
 - recours à des matériaux décarbonés et biosourcés ;
 - intégration des énergies renouvelables ;
 - optimisation des consommations et élimination des sources fossiles ;
 - développement de l'innovation ;
- piloter la performance :
 - accompagner la transition numérique ;
 - identifier des leviers d'actions et sécuriser la mise en œuvre des projets ;
 - déployer la nouvelle organisation ;
- attirer les compétences, fidéliser les équipes et mobiliser les collaborateurs.

▪ **Quelques indicateurs**

- achats responsables,
- empreinte carbone,
- étiquette de consommation énergétique,
- taux d'impayés,
- taux de vacance,
- potentiel financier,
- coût de gestion,
- capacité d'autofinancement.

Les indicateurs seront actualisés en fonction des évolutions des politiques publiques, des nouveaux dispositifs impactant le secteur ou des mesures éventuelles mises en œuvre dans les années à venir. Le plan d'actions associé aux enjeux stratégiques sera déployé de manière progressive et cohérente, dans la continuité des initiatives existantes.

Le Conseil d'administration,

- Vu l'article 81 de l'Ordonnance n° 2007-137 du 1^{er} février 2007 relative aux Offices Public de l'Habitat
- Vu la loi n° 2009- 323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion
- Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 prise en son article 88
- Vu le décret n° 2008-566 du 18 juin 2008, relatif à l'administration des OPH
- Vu le décret n° 2009-1218 du 12 octobre 2009 relatif aux Directeurs Généraux des OPH
- Vu le décret n° 2022-706 du 26 avril 2022 relatif à la gouvernance des OPH et modifiant le Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'arrêté du 21 novembre 2022 portant rémunération des Directeurs Généraux des OPH
- Vu les articles L 421-1, L 421-12, L 421-16, L 421-20 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu la délibération du Conseil d'Administration en date du 27 novembre 2006 portant nomination du Directeur Général
- Vu la délibération du Conseil d'Administration en date du 25 juin 2009 relative au contrat du Directeur Général
- Vu la délibération du Conseil d'Administration en date du 15 décembre 2009
- Vu la délibération du Conseil d'Administration en date du 19 décembre 2019
- Vu la délibération du Bureau en date du 10 septembre 2021
- Vu la délibération du Conseil d'Administration en date du 20 décembre 2022

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- d'approuver la suggestion de Monsieur le Président, relative aux objectifs et indicateurs 2026-2028, permettant de déterminer la part variable de la rémunération du Directeur Général ;
- d'autoriser Monsieur le Président à signer la notification par écrit des objectifs et indicateurs à Monsieur le Directeur Général.

3.2 Prévoyance pour les agents de la Fonction Publique Territoriale

Orvitis contribue au financement des garanties d'assurance de protection sociale complémentaire (incapacité de travail, invalidité, inaptitude ou décès) auxquelles les agents qu'il emploie souscrivent.

Par délibération en date du 18 décembre 2024, le Conseil d'administration a validé la procédure dite de labellisation, ainsi que le montant de la participation d'Orvitis au financement des contrats et règlements labellisés des agents, qui s'élève à 7€ par agent et par mois.

L'Office a fait le choix de ne pas adhérer à la convention de participation prévoyance entre le Centre de Gestion de la Côte-d'Or et Relyens, faute de disposer d'un recul suffisant.

Par courrier en date du 20 octobre 2025, la Société MUTEX, assureur actuel, a informé Orvitis de la résiliation du contrat d'assurance prévoyance pour les fonctionnaires, effective au 31 décembre 2025.

La mise en place de la prévoyance peut se réaliser selon trois procédés :

-Adhérer à la convention de participation négociée par le Centre de Gestion de la Côte-d'Or.

- Les fonctionnaires auront la possibilité de souscrire à cette convention. Seuls ceux qui y adhéreront bénéficieront de la participation de l'employeur.
- Pour que cette adhésion puisse prendre effet au 1^{er} janvier 2026, une délibération doit être adoptée, après avis du Conseil Social et Economique.

-Conclure une convention de participation avec un organisme assureur (contrat collectif à adhésion facultative).

- Cette option nécessite la mise en œuvre d'une procédure de marché public.
- Il est impossible de lancer un appel d'offre pour une mise en place au 1er janvier 2026, en raison de délais trop courts.

-Participer au financement d'un contrat individuel labellisé (contrat respectant les exigences minimales de solidarité prévues par la réglementation).

- Chaque fonctionnaire doit souscrire à un contrat individuel labellisé.
- Les contrats individuels existants doivent être dénoncés au 30 octobre 2025.
- Les contrats souscrits auprès de la société MUTEX seront résiliés automatiquement.
- Les agents ayant souscrit auprès d'autres compagnies ne pourront pas résilier leurs contrats existants, le délai étant dépassé.

Le Centre de Gestion de la Côte-d'Or, conformément à son obligation prévue à l'article L827-7 du Code général de la fonction publique, a lancé un appel public à concurrence soumis aux dispositions du décret n°2011-1474 du 8 novembre 2011 relatif à la participation des collectivités territoriales et de leurs établissements publics au financement de la protection sociale complémentaire de leurs agents. Celui-ci visait à conclure une convention de participation ainsi qu'un contrat collectif à adhésion facultative destiné aux employeurs de son ressort et à leurs agents, pour la couverture des risques prévoyance.

À l'issue de la procédure, et après analyse des candidatures et des offres, le Centre de Gestion de la Côte-d'Or a retenu l'organisme d'assurance Relyens, par délibération du 24 septembre 2024.

L'analyse comparative des garanties et des coûts proposés par la société MUTEX et par l'organisme d'assurance Relyens, retenu par le Centre de gestion de la Côte-d'Or, met en évidence les éléments suivants :

GARANTIES	MUTEX (contrat actuel)	RELYENS CDG 21
Incapacité de travail	2,99%	
Incapacité de travail et invalidité (garantie obligatoire)	Néant	2,06%
Perte de retraite Compenser les trimestres non cotisés suite à une invalidité	Néant	0,25%
Capital décès	Néant	0,24%
Régime Indemnitaire au 1 ^{er} jour	Néant	0,60%
TOTAL		3,15%

A ce jour, sur les 45 fonctionnaires concernés, 36 sont adhérents à la société d'assurance MUTEX.
A la suite de l'enquête réalisée, 29 d'entre eux ont exprimé leur intérêt pour adhérer à la convention proposée par le Centre de gestion de la Côte-d'Or.
Les garanties d'assurance prendront effet à compter du 1^{er} janvier 2026.

Le Conseil d'administration,

- Vu l'Ordonnance 2007-137 du 1er février 2007 relative aux Offices Public de l'Habitat
- Vu le Décret 2011-1474 du 8 novembre 2011 relatif à la participation des collectivités territoriales et de leurs établissements publics au financement de la protection complémentaire de leurs agents
- Vu la Circulaire n°RDFB12207899C du 25 mai 2012 relative aux participations des collectivités territoriales et de leurs établissements publics à la protection sociale complémentaire de leurs agents
- Vu la Loi 2019-828 du 6 août 2019 de transformation de la Fonction Publique
- Vu l'Ordonnance n° 2021-174 du 17 février 2021 relative à la négociation et aux accords collectifs dans la fonction publique
- Vu l'Ordonnance 2021-175 du 17 février 2021 relative à la protection sociale complémentaire dans la fonction publique
- Vu le Décret 2022-581 du 20 avril 2022 relatif aux garanties de protection sociale complémentaire et à la participation obligatoire des collectivités territoriales et de leurs établissements publics à leur financement
- Vu les articles L 827-1 à L827-12 du Code général de la fonction publique relatifs à la protection sociale complémentaire
- Vu le Code Général de la Fonction Publique
- Vu le Code des Assurances, de la Mutualité et de la Sécurité Sociale
- Vu l'accord collectif national du 11 juillet 2023 portant réforme de la protection sociale complémentaire dans la fonction publique territoriale
- Vu l'article L 421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu la délibération du Conseil d'administration du 18 décembre 2024
- Vu l'avis favorable du Comité Social Economique en date du 12 novembre 2025

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- d'émettre un avis favorable à l'adhésion d'Orvitis à la convention de participation, ainsi qu'au contrat collectif d'assurance associé, souscrits par le Centre de gestion de la Côte-d'Or auprès de l'organisme d'assurance Relyens ;
- d'autoriser le versement par Orvitis, à la date d'effet de la convention et du contrat collectif d'assurance, d'une participation financière mensuelle brute de 7 € par agent, dans les conditions prévues à l'article 2 du décret n°2022-581 du 20 avril 2022 ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à signer tous actes et documents relatifs à ce dossier.

4.1 Etat des prévisions de recettes et dépenses 2026

Le budget 2026 est élaboré conformément aux orientations budgétaires présentées au Conseil d'Administration du 23 octobre 2025.

La présentation de l'Etat des Prévisions de Recettes et Dépenses (EPRD) a reçu un avis favorable lors de son examen par la Commission des Finances, le 1^{er} décembre 2025.

Conjoncture nationale

Le logement social traverse aujourd'hui une période charnière, marquée par une transformation profonde de son environnement économique, réglementaire et social.

Après plusieurs années de relative stabilité, le secteur doit désormais faire face à une série de contraintes qui modifieront durablement ses perspectives dans les prochaines années.

Au niveau national, la production de logements sociaux s'est nettement infléchie : environ 80 000 logements ont été financés en 2023, contre 125 000 attendus. Ce recul résulte notamment de l'effondrement du marché de la vente en l'état futur d'achèvement, qui constitue habituellement une source majeure de logements sociaux, ainsi que du durcissement des conditions d'accès au crédit, tant pour les ménages que pour les bailleurs.

Parallèlement, les exigences réglementaires se renforcent. La loi « Climat et Résilience » fixe l'objectif de zéro artificialisation nette et impose l'éradication progressive des passoires thermiques d'ici 2034. Les nouvelles réglementations environnementales relèvent également les standards de construction. Ces évolutions engagent les offices dans une stratégie de long terme fondée sur la décarbonation, la résorption des logements énergivores et l'adaptation du parc aux épisodes de chaleur.

Ces mutations interviennent dans un contexte financier fragilisé. La diminution des subventions dédiées à la production neuve, la montée du besoin en fonds propres – pouvant atteindre jusqu'à 40 % du coût d'une opération – et l'impact des taux d'intérêt indexés sur le Livret A pèsent fortement sur les équilibres économiques des offices publics de l'habitat.

Dans ce contexte, le Fonds National des Aides à la Pierre (FNAP), qui finance par subventions d'investissement la production et l'amélioration du parc de logements sociaux, demeure un acteur déterminant de l'équilibre des plans de financement. Ses ressources proviennent notamment d'une fraction des cotisations principale et additionnelle recouvrées par la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS) auprès des organismes de logement social, auxquelles s'ajoutent des contributions d'Action Logement et, le cas échéant, de l'État.

Les arbitrages budgétaires récents mettent explicitement en regard le niveau de la réduction de loyer de solidarité (RLS) et celui de la contribution des bailleurs au FNAP via la CGLLS, l'État ajustant ces deux leviers, pour calibrer l'effort national en faveur des aides à la pierre.

À compter du 1^{er} janvier 2026, l'évolution conjointe des cotisations CGLLS, de la RLS et des crédits du FNAP conditionnera ainsi le niveau d'aides mobilisables pour les opérations neuves et de réhabilitation et, par conséquent, le profil d'endettement et la capacité d'autofinancement de l'Office.

Parallèlement, les besoins des ménages évoluent : la demande reste soutenue, mais se diversifie (étudiants, jeunes actifs, familles, seniors en perte d'autonomie). Les bailleurs développent des offres plus ciblées, intégrant des services adaptés, afin d'accompagner les parcours résidentiels et de répondre aux attentes des territoires.

Dans ce cadre national et financier, le budget 2026 d'Orvitis est élaboré avec pour ambition de concilier soutenabilité financière, exigences environnementales et réponse aux besoins des habitants et des territoires.

Concernant Orvitis

Malgré ces tensions, Orvitis maintient ses engagements de production et poursuit une politique active d'entretien et de valorisation de son patrimoine :

- en matière de production neuve : un rythme moyen de 120 logements par an est maintenu, afin d'adapter l'offre aux besoins du territoire et des collectivités partenaires ;
- en matière de réhabilitation et de renouvellement urbain : les programmes définis dans le Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) sont déployés, avec pour objectifs l'amélioration énergétique, le renforcement de l'attractivité du parc et la transformation de certains sites au travers d'opérations de démolition-reconstruction.

Atteindre ces objectifs d'investissement nécessite de poursuivre la modernisation de l'organisation de l'Office : être plus proche des attentes des locataires, s'approprier pleinement les outils numériques et renforcer les synergies entre services, au service de la qualité de service et de la performance économique.

Les budgets alloués aux services permettent la mise en œuvre et le suivi de ces actions.

Note méthodologique

Le budget présenté est conforme au règlement ANC 2022-06. Ce nouveau référentiel comptable impose la reclassification des charges et produits exceptionnels en résultat courant.

Seuls sont désormais considérés comme exceptionnels les événements qualifiés de majeurs et inhabituels, tels que les cyberattaques, les catastrophes naturelles,

Les cessions d'immobilisations, les quotes-parts de subventions d'investissement, les pénalités sur marchés, les Valeurs Nettes Comptables (VNC) des immobilisations sorties du bilan, les dégrèvements de taxes, les opérations liées aux sinistres sont, par exemple, reportés en résultat courant.

La maquette budgétaire est également réformée. Celle-ci est désormais présentée sous forme de trois tableaux : un résultat prévisionnel, un calcul de l'autofinancement net HLM, ainsi qu'un calcul du potentiel financier et du fonds de roulement sur 5 ans.

Compte de résultat prévisionnel 2026

A - Evolution concernant les postes de produits

Poste « Marge sur accession »

L'accession immobilière est désormais synthétisée dans le poste « marge sur accession » en précisant uniquement le résultat.

Le résultat de ces opérations est constaté à leur achèvement. Aucune opération significative ne se terminant en 2025 et 2026, le poste n'est pas doté.

Néanmoins, des travaux et des ventes seront réalisés.

Les dépenses inscrites au budget 2026 pour ces activités sont de 3 572 k€.

Le tableau suivant détaille les opérations les plus importantes :

Nature de l'opération	Nature de l'opération	Descriptif du programme	Budget 2026
Lotissement	ARC SUR TILLE	Achat de 29 parcelles viabilisées à Européan Homes pour revente en lots libres de tous constructeurs au droit du lotissement	1 095 366 €
PSLA	COUTERNON	16 PSLA (4 T4 en pavillons et 10 T3 en BBCUBE)	669 820 €
Lotissement	LONGVIC	Réalisation d'une opération d'aménagement sous forme de lotissement de 3 macro-lots permettant l'accueil d'environ 162 logements	536 668 €
Lotissement	MIREBEAU SUR BEZE TR1	Viabilisation 1ère tranche de 42 lots dont 2 collectifs (26 logements).	337 305 €
AFUA	PERRIGNY LES DIJON	Finition Tranche 9	218 000 €

Le chiffre d'affaires prévisionnel pour ces activités est de 2 193 k€. Celui-ci est constitué de 1214 k€ de produits pour les cessions de terrains, et de 978 k€ pour les PSLA.

Nature de l'opération	Nature de l'opération	CA 2026 en k€
Terrains	Fleurey-Sur-Ouche	130
Terrains	Semur-En-Auxois	113
Terrains	Arc-Sur-Tille	99
Terrains	Clenay	265
Terrains	Mirebeau-Sur-Beze	608
PSLA	Dijon	281
PSLA	Talant	153
PSLA	Arc-Sur-Tille	544
	TOTAL	2 193

En 2026, le portage financier de ces activités est donc de 1 379 k€.

Poste 704 « loyers et redevances »

Les produits attendus sur ce poste en 2025 sont de 63,6 M€.

Pour le budget 2026, le poste « loyers » est estimé à 64,1 M€, soit une hausse de 0,5 M€.

Cette hausse s'explique par les variations suivantes :

○ à la hausse :

- augmentation des recettes dues aux nouveaux logements et garages : + 640 k€ ;
- augmentation des loyers de 1.04 % : + 610 k€ ;
- augmentations liées aux réhabilitations : 20 K€.

○ à la baisse :

- baisse des redevances de foyers : - 380 k€, baisse due par part égale à la baisse du Livret A et à la baisse de l'ICC.
- variation de la RLS : - 234 K€.
- évolution de la vacance liée notamment aux projets de démolition et de restructuration : -70 K€ ;
- évolution de la vacance : - 54 k€ (à titre de précaution) ;
- pertes de loyers liées aux ventes de logements : - 46 K€.

En 2026, Orvitis mènera une réflexion sur la politique à aborder en matière de loyer à la relocation.

Poste 706-705-708 « Produits des autres activités »

Ces autres activités, dont le budget s'élève à 1 688 k€ en 2026, contre 1 570 k€ en 2025, sont les suivantes :

Prestations de service, relativement stables en 2026

Type de prestations	Budget 2026
Prestations pour d'autres offices	95 k€
Prestations de maîtrise d'ouvrage	15 k€
Gestion pour le compte de tiers	15 k€
Activités de syndic	8 k€
TOTAL	258 k€

Les locations diverses, dont le budget est fixé à 1 431 k€ en 2026 :

- les jardins et les celliers, à hauteur de 943 K€,
- les emplacements d'antenne pour 436 k€,
- les produits issus de la revente d'électricité pour 25 k€,
- les badges pour 25 k€.

Poste 72 « Production immobilisée »

Il s'agit des coûts de personnel constitutifs du coût de production des immeubles et des réhabilitations. Le poste est stable, dont le budget est fixé à 650 k€ pour 2026.

Poste 74 « Subventions »

Ce poste dont le budget est fixé à 3 778 k€, comprend désormais deux types de dépenses :

- un produit calculé : il s'agit des quotes-parts de subventions virées au compte de résultat, pour un montant de 3 528 k€ en 2026, contre 3 420 k€ en 2025.
- les subventions d'exploitation pour 250 k€, dont principalement :
 - 150 k€ du Conseil Départemental de la Côte-d'Or, au titre de l'Aide à la Vie Partagée (AVP),
 - 42 k€ correspondant à la remise d'intérêts de la Banque des Territoires,
 - 52 k€ de la CARSAT pour l'adaptation PMR de 30 logements.

Poste 75 « Autres produits de gestion courante »

Ce poste regroupe 3 types de produits :

Poste 75 « Autres produits de gestion courante »		
Poste	Libellé	Budget 2026
7584	Dégrèvements TFPB	5 000 000 €
757	Produits de cessions d'immobilisations et incorporelles	3 275 000 €
Autres 75	Autres produits de gestion courante	1 350 000 €
	TOTAL	9 625 000 €

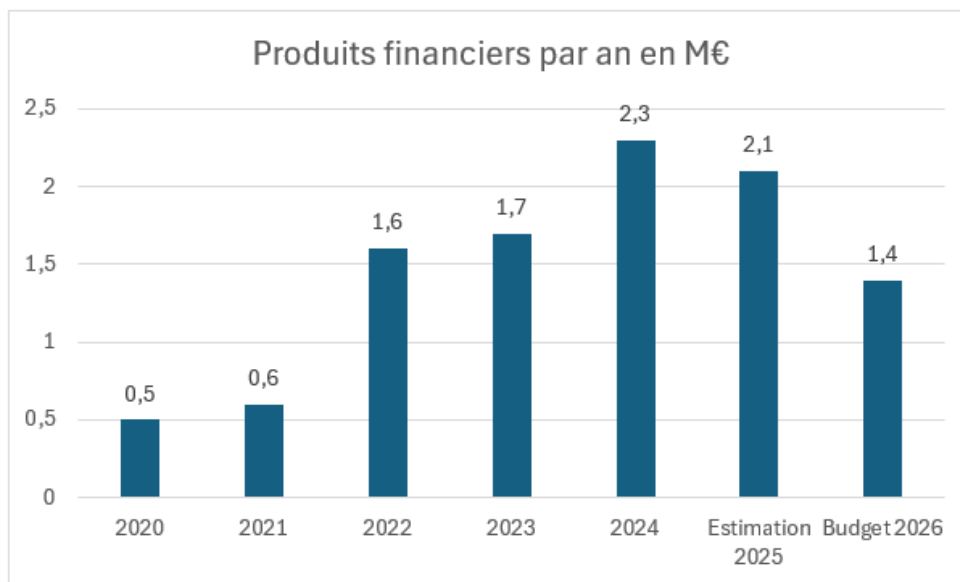
- Les **dégrèvements d'impôts**, principalement TFPB: 5 515 k€ en 2025. En 2026, 5 000 k€ sont attendus.
- Les **produits issus des cessions d'immobilisations** s'élèveront à 3 275 k€ en 2026. Ce montant provient :
 - de 19 ventes de logements,
 - de la cession des ateliers de Perrigny-lès-Dijon,
 - et de la cession partielle du terrain Aubriot situé à Dijon.

L'objectif pour 2026 est de réaliser 22 ventes de logements locatifs anciens. Avec le solde de la vente du terrain Aubriot, le total des produits attendus pour ce poste atteindra 3 275 k€.

- Les **autres produits de gestion courante**, comprennent :
 - les CEE (contrat d'économie d'énergie) estimés à 700 k€ en 2026,
 - et les indemnités d'assurance, prévues pour un montant de 650 k€.

Poste 76 « Produits Financiers »

En 2025, le poste « Produits Financiers » devrait atteindre 2,1 M€, notamment grâce à 294 K€ provenant de la SCCV « Grande Fin » à FONTAINE-LES-DIJON, et 47 k€ pour la SCCV 25-26 » de FLEUREY-SUR-OUICHE. La trésorerie est utilisée au financement du PSP et les produits attendus pour 2026 sont prévus à la baisse, soit 1,4 M€.



Poste 78 « reprise sur amortissements, dépréciations et provisions »

Ce poste, dont le budget est fixé à 2 761 k€ pour 2026, est désormais scindé en deux agrégats :

Les reprises sur provision pour gros entretien :

- La reprise est estimée pour 2026 à 525 k€, correspondant au budget de l'année 2026.

Les autres reprises (2 236 k€) :

- reprise de la provision pour créances douteuses : 1 450 k€ ;
- reprise de la provision pour travaux de désamiantage et de démolition : 400 k€ ;
- reprise de la provision constituée sur le terrain Aubriot situé à DIJON, à la suite de sa cession : 236 k€ ;
- aide au retour à l'emploi : 100 k€ ;
- reprise de la provision constituée sur les immobilisations financières : 50 k€.

B - Evolution des postes de charges

Poste 64 « charges de personnel »

Année	2022	2023	2024	Budget 2025	Estimation 2025	Budget 2026
Poste personnel (k€)	10 248	11 585	9 951	11 275	10 289	11 208

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

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

En 2025, on peut estimer que ce poste atteindra 10 289 k€.

En 2026, il est prévu que ce poste augmentera de 919 k€.

Les rémunérations brutes augmentent de 4% ; notamment pour accompagner :

- la nouvelle organisation ;
- l'arrivée de nouveaux métiers dans les activités de médiation, d'animation et tranquillité résidentielle (création d'un Pôle Animation Médiation) ;
- la recherche de compétences pour l'accompagnement lié au vieillissement.

De manière générale, le marché est orienté à la hausse, et les recrutements nécessitent désormais des compétences plus élevées, ainsi que des rémunérations plus importantes. La recherche de talents devient plus coûteuse, les efforts de communication nécessaires pour attirer les profils recherchés plus importants.

En parallèle les charges liées au personnel augmentent également :

- réduction des allègements pour les bas salaires (impact de 150 k€) et la cotisation à France Travail (Taux de cotisation 4.05% 290 000€ en 2026).
- Evolutions des taux de cotisations sociales CNRACL (+3 % pendant 4 ans), AGIRC ARCO, IRCANTEC.
- Suppression des taux réduits de cotisations patronales d'allocations familiales et d'assurance maladie à compter du 1^{er} janvier 2026.
- Baisse des aides à l'alternance.
- Réforme de l'indemnisation des arrêts de travail avec un transfert des charges pour l'employeur¹
- Nouvelles obligations relatives à la santé mentale en entreprise (prévention, formation, création de nouveaux environnements de travail).
- Regroupement des conventions collectives des organismes publics et coopératifs de l'habitat social, entraînant une nouvelle classification des postes et un relèvement des salaires minima (+56 k€).

Poste 6151 « entretien et réparations courants »

Le poste augmente de 320 k€ à 381 k€, principalement par l'évolution des coûts des contrats d'exploitation (en particulier le contrat UNICIA, et les dépenses en lien avec les copropriétés).

Poste 6152 « dépenses de gros entretien »

En 2025, les dépenses de ce poste s'élèvent à 6 400 K€ environ, pour un budget de 6 705 K€.

Le budget 2026 est porté à 6 830 K€, soit une augmentation de 6,7 %.

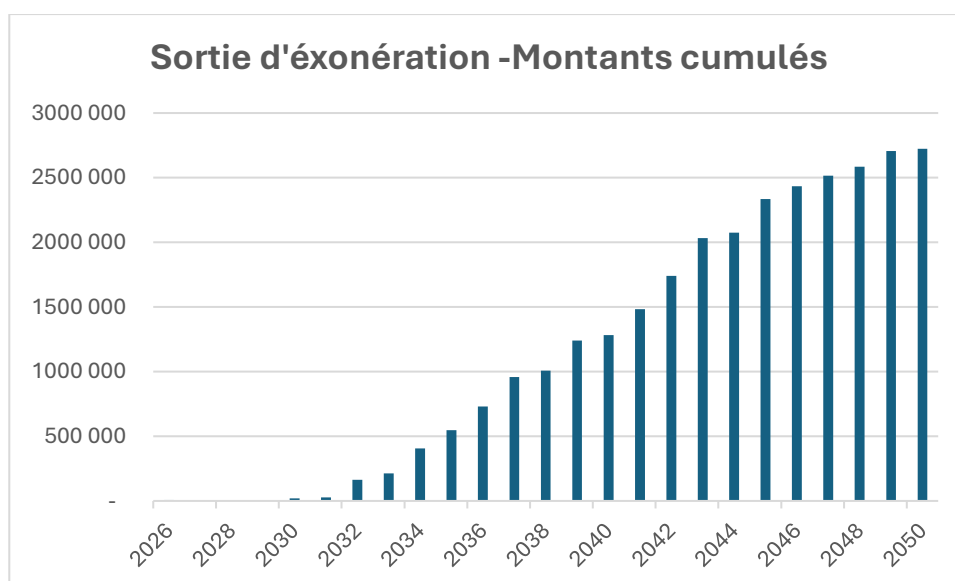
L'augmentation de ce budget s'explique surtout par la mise en place de la Direction de l'Exploitation et du Patrimoine, qui permettra en 2026 d'intensifier les actions en matière de ravalement de façades, d'entretien des toitures terrasses, de peintures de cages d'escaliers, ainsi que les travaux de zinguerie.

Poste 63512 « taxe foncière »

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

¹ • Un allongement du délai de carence avant prise en charge par la Sécurité sociale • L'instauration d'une obligation de jours de carence avant toute indemnisation employeur • Un transfert des charges sur l'employeur avec une baisse du niveau d'indemnisation par la Sécurité Sociale Les transferts de charge de la Sécurité sociale (diminution des remboursements de la SS) vers les Organismes Complémentaires d'Assurance Maladie (OCAM) avec une hausse de la prise en charge par les complémentaires santé, d'où une hausse du taux de cotisations (+7% en 2026).

Exonération portant sur les constructions neuves : les derniers bâtiments construits avec une exonération de 15 ans commencent à être soumis depuis 2021 à la taxe foncière ; les premiers bâtiments ayant bénéficié d'une période d'exonération de 25 ans, ont commencé à être taxés en 2025. Les impacts financiers se feront sentir réellement à partir de 2032. En montants cumulés, cette exonération représente 2,7 millions d'€.



Exonération pour les logements situés en QPV (Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville) : Cette exonération porte sur 518 k€ pour les logements situés dans les communes de CHENOVE, DIJON et TALANT. Elle est accordée en contrepartie d'actions renforcées sur ces périmètres. En 2025, Orvitis a supporté 7,7 millions d'€ de TFPB. L'enveloppe 2026 s'élèvera à environ 7,9 millions d'€.

Poste « Autres charges d'exploitation »

Ce poste augmente de 11,2 M€ en 2025 à 12,8 M€ en 2026 :

Poste	Libellé	Budget voté 2025	Prévisionnel 2025	Budget 2026
60	Achats fournitures (hors 609)	1 019 687	700 000	766 500
61	Services extérieurs	3 981 019	3 632 800	4 157 808
62	Autres services extérieurs	6 503 000	5 810 000	6 858 200
63	Impôts et taxes	1 057 200	1 057 200	1 074 000
Total général		12 560 906	11 200 000	12 856 508

Le poste 60 est doté d'enveloppes supplémentaires pour le carburant des véhicules, le parc étant renforcé de véhicules thermiques, et pour une provision pour les éventuelles fuites d'eau en lien avec la campagne des changements de compteurs par le prestataire TECHEM. Corrélativement, le montant consacré aux fournitures d'entretien et petits équipements diminuent de 100 k€.

Le **poste 61 « services extérieurs »** varie à la hausse de 475 k€, dont :

- 230 k€ sur le poste « hygiène et sécurité », pour lutter contre les nuisibles, travailler sur les ordures ménagères et gérer les encombrants,
- 90 k€ pour les travaux d'entretien des bâtiments administratifs,
- 80 k€ de hausse pour l'entretien des systèmes de chauffage,
- 80 k€ de hausse sur le contrat multiservices (part ménage),
- 75 k€ d'augmentation pour les locations immobilières (automobile et vélos de fonction).

La hausse du poste 62 « autres services extérieurs » provient essentiellement de l'évolution de la CGLLS, par effet croisé entre la hausse des taux d'appel et l'augmentation de la base de cotisation (de 925 k€ en 2025 à 1 600 k€ au budget 2026).

Évolution des cotisations CGLLS depuis 2018

ANNEES	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Prévisions 2026
CGLLS (en k€)	867	1 786	1 034	993	1 006	1 073	1 143	925	1 600

La cotisation auprès du GIE numelians augmente de 275 k€, pour atteindre 1 179 k€.

Evolution des cotisations dues à IDELIANS et à numelians depuis 2022

En k€

Libellé	2022	2023	2024	Prévi 2025	Budget 2026	Evolution 2026 / 2025
Cotisations envers IDELIANS	834	908	794	854	867	2%
Cotisations envers GIE NUMELIANS	621	851	823	900	1 179	31%
Total cotisations groupe	1 455	1 759	1 617	1 754	2 046	17%

La hausse du coût des licences (+ 90 k€) et l'accroissement du budget accordé au développement de projets entraînent une augmentation des cotisations dues à numelians.

Poste 652 « Charges liées aux opérations de démolition »

Ce poste dont le budget est fixé à 282 k€ en 2026, prévoit les dépenses de relocation liées aux projets de démolition. Il s'agit des déconstructions à

- 48 logements situés à SEMUR-EN-AUXOIS, du 9 au 11 avenue de Ciney (38 relogements à réaliser à ce jour) ;
- CHEVIGNY-SAINT-SAUVEUR, 2 avenue du Maréchal Leclerc (13 relogements à réaliser).

Poste 657 « VNC des éléments sortis de l'actif immobilisé » :

Le niveau de ce poste est calculé en fonction du montant des travaux de réhabilitation et du nombre de ventes prévues.

Le montant prévisionnel de ce poste pour l'année 2025 est de 1 740 k€ (dont 487 k€ de VNC sur la vente partielle du terrain Aubriot à Dijon et 140 k€ pour la démolition du bâtiment situé rue Ciney à Semur-en-Auxois).

Pour 2026, il est fixé à 1 756 k€ et se décompose de la manière suivante :

Comptes	Libellé	Budget 2025
65721	VNC des composants remplacés	450 k€
65722	VNC des immobilisations vendues	710 k€
65722	VNC sur le solde de la vente terrains Aubriot à Dijon	376 k€
65722	VNC des ateliers de Perrigny-lès-Dijon	220 k€
	Total poste 657	1 756 k€

Poste autres 65 « Autres charges de gestion courante »

Ce nouvel agrégat comprend :

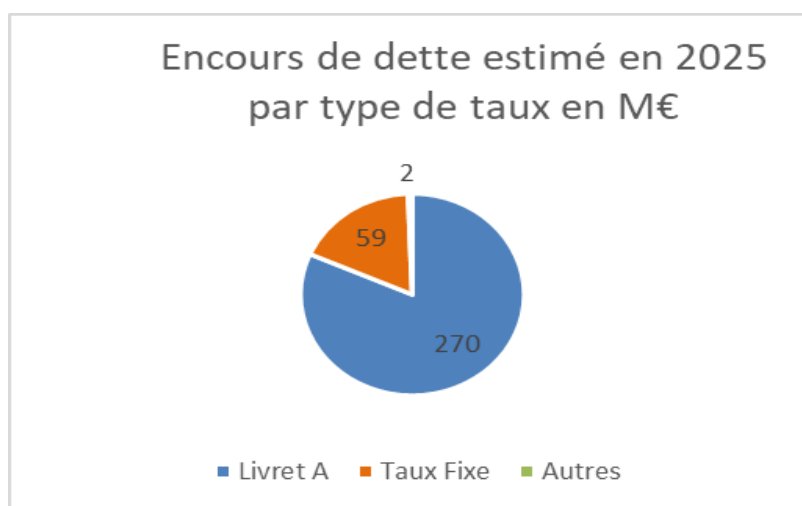
Postes autres 65 "autres charges de gestion courante"	Estimation 2025	Budget 2026
Passage en non valeur	3 000 000	1 450 000
Redevances pour solutions informatiques	-	100 000
Pénalités sur marchés (débits payés sur achats et ventes)	-	-
Pénalités, amendes fiscales et pénales	-	100
Dons, libéralités	30 000	30 000
Subventions accordées	195 000	219 500
Dépenses liées aux sinistres	850 000	900 000
Frais de montage et de commercial. sur ventes logts locatifs	45 000	70 000
Total en €	4 120 000	2 769 600

Concernant les passages en pertes, l'année 2025 enregistre un rattrapage des années précédentes pour un montant de 2 557 k€.

En 2026, le budget prévoit le passage en pertes des créances des locataires partis en 2023, pour un montant de 700 k€. En corrélation, une reprise de provision est inscrite dans le poste 78.

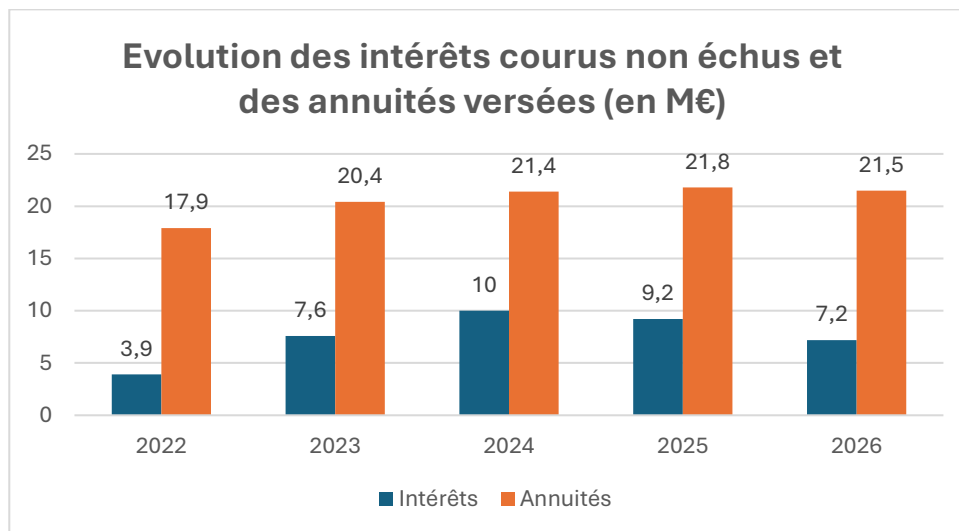
Poste 66 « charges financières » :

Sur une dette estimée au 31 décembre 2025 à 331 M€, 270 M€ sont exposés aux variations du Livret A.

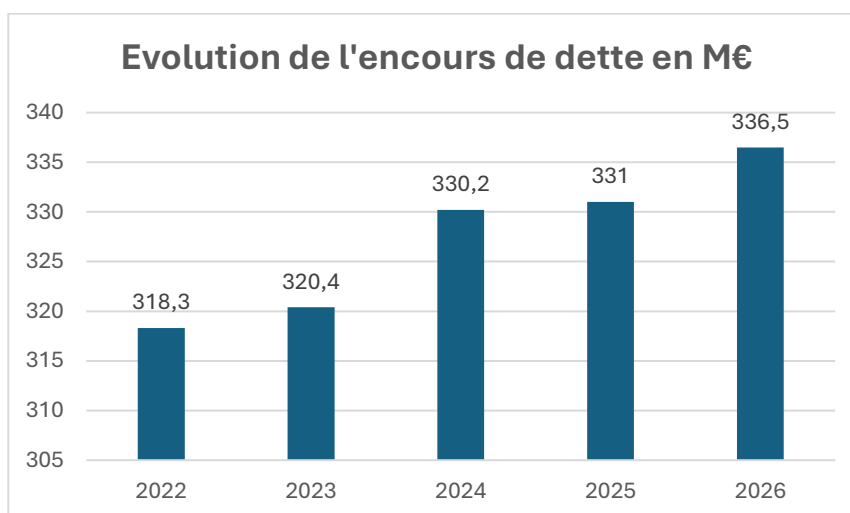


L'augmentation du taux du Livret A au cours des trois dernières années a eu un impact significatif sur les charges financières de l'Office. Le taux est resté bloqué à 3 % jusqu'au 1^{er} février 2025, date à laquelle il a commencé à baisser à 2,40 %, avant d'atteindre 1,70 % au 1^{er} août 2025.

L'effet combiné de la hausse des taux et de l'encours fait ainsi monter les intérêts à 10 M€ en 2024. Le niveau des intérêts diminue à 9,2 M€ en 2025. En 2026, le poste « charges financières » lié à la dette sera de 7,2 M€.



Pour financer les investissements 2026, 18,5 M€ de prêts seront mobilisés. Les remboursements de capital sur la période s'élèveront à 13 M€. La dette en fin de période sera de 336,5 M€.



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

Les dépenses pour 2025 sont estimées à 25 782 k€. Le budget 2026 est arrêté à 26 335 k€.

Comptes	Libellé	Estimation 2025	Budget 2026	Variation
68112	Dotation aux amortissements	23 412 k€	24 585 k€	1 173 k€
681525	Dotation à la provision pour gros entretien	600 k€	600 k€	0 k€
68174	Dotation provision pour créances douteuses	1 000 k€	1 100 k€	100 k€
68151	Provision pour risques	50 k€	50 k€	
68158	Provision pour charges (y compris démolitions)	550 k€	0 k€	-550 k€
68662	Dotations aux provisions pour dépréciation des immobilisations financières	50 k€	0 k€	-50 k€
6871	Dotations pour provision exceptionnelle des immobilisations	120 k€	0 k€	-120 k€
Total		25 782 k€	26 335 k€	553 k€

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

Le poste 681525 « provisions pour gros entretien ou grandes révisions » est calculé sur la base d'un plan triennal d'intervention de gros entretien programmé sur des adresses précises.

Le montant de la dotation pour 2026 est estimé à 600 k€, pour une provision totale prévue au bilan, estimée à 1 500 K€.

Le compte 68158 « Provisions pour risques » en 2026, comprend une provision concernant un éventuel litige.

Le poste « Provisions pour charges » ne contient plus les provisions pour l'ARE (allocation d'aide au retour à l'emploi), l'office rejoignant le régime général de l'ASSEDIC en cotisant à France Travail, ni de provisions concernant les travaux et le désamiantage liés aux démolitions.

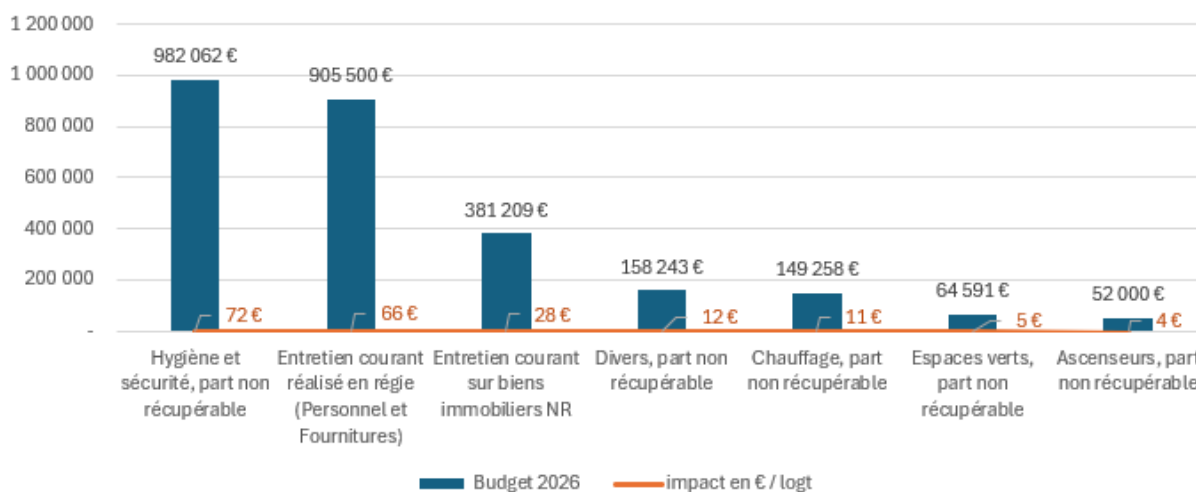
Le tableau suivant synthétise l'évolution des coûts de maintenance et de gestion, ramenés au logement :

	2023	2024	Prévisionnel 2025	Budget 2026	Variation 2025/2026
Coût d'entretien / logement	605 €	604 €	640 €	695 €	+ 8,5%
Coût de gestion / logement	1 376 €	1 307 €	1 340 €	1 430 €	+ 6,7%

Analyse du coût d'entretien :

La composante la plus significative concerne le compte 61521- Gros Entretien avec un budget 2026 de 6 830 k€ ce qui impacte le coût d'entretien de 497 € / logement.

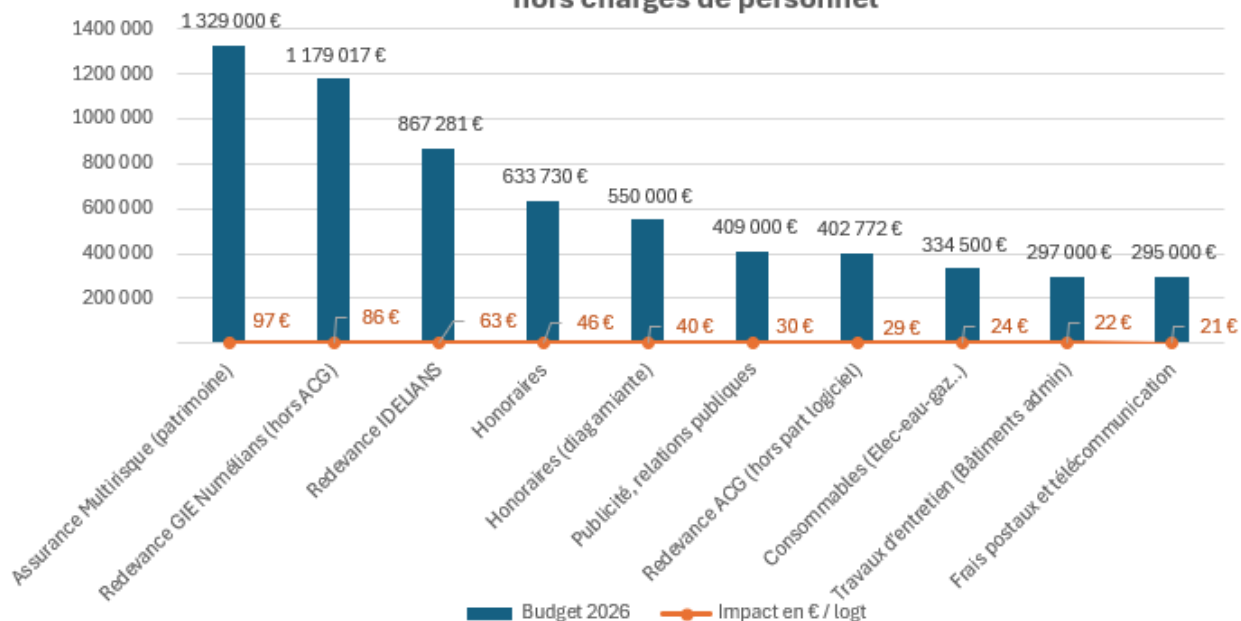
Principales composantes du coût d'entretien hors compte 61521 - Gros entretien



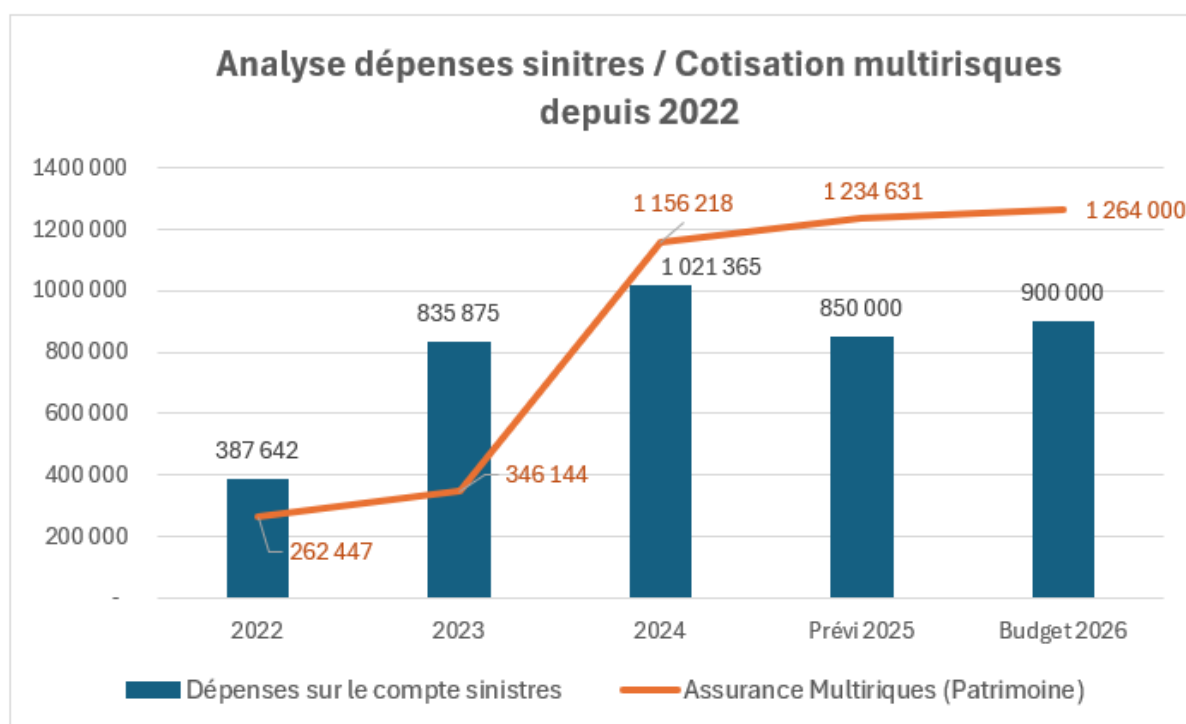
Analyse du coût de gestion :

Les charges de personnel hors régie (poste 63 et 64) intégrées au coût de gestion, totalisent 11 712 k€ ce qui impacte le coût de gestion par logement de 853 € pour 2026.

Principales composantes du coût de gestion budget 2026 hors charges de personnel



Focus sur les dépenses de sinistres en lien avec les cotisations payées depuis 2022 :



Résultat et capacité d'autofinancement 2026

L'ensemble de ces données permet d'aboutir à un **résultat prévisionnel 2026 de 5 469 k€**, et à une **capacité d'autofinancement net HLM de 11 384 k€**.

Tableau de financement 2026

A – Emplois

Depuis la mise en œuvre de la RLS en 2018, le niveau des investissements en logements neufs a été abaissé, au profit d'une accélération des programmes de rénovation. En 2026, le montant des investissements devrait atteindre 30,5 M€.

Le **budget d'investissement** 2026 s'élève à 39,3 millions d'euros, et se décompose de la manière suivante :

- **23,9 M€ pour le développement** répartis comme suit :
 - 12,5 M€ en maîtrise d'ouvrage par Orvitis,
 - 5,2 M€ pour les gendarmeries,
 - 3,4 M€ pour les foyers,
 - 2,8 M€ d'acquisition en VEFA.
- **12,3 M€ pour la réhabilitation et les remplacements de composants.**
- **1,6 M€ pour la structure** (Moyens Généraux, Informatique).
- **0,9 M€ d'immobilisations financières.**
- **0,6 M€ d'immobilisations incorporelles.**

Livraisons neuves

Pour 2026, le budget permettra notamment la mise en service de 92 nouveaux logements neufs familiaux, ainsi que la poursuite des opérations en cours et le lancement de nouveaux projets.

Commune	Adresse	Nbr Logt
Semur en Auxois	Rue Champ Passerat	6
Dijon	Boulevard Trémouille (Locizy)	25
St Jean de Losne	Allée Bastion Wauxhall	2
Fenay	Logements Gendarmerie	36
Dijon	Boulevard Trémouille (Sérénitis)	23
		92

Principales dépenses sur les opérations neuves :

NATURE	VILLE	ADRESSE	DESCRIPTION	BUDGET 2026 en k€
Gendarmeries	MEURSAULT	Impasse Betrame	Construction d'une gendarmerie avec bureaux, locaux de services, 20 logements pour familles et gendarmes adjoints volontaires (GAV)	5 011
Travaux neufs	FENAY	Derrière la Velle	Construction de 36 logements pour l'ECOLE de GENDARMERIE	2 923
<i>ETAB SPE</i>	GENLIS	5 rue de la prairie	Restructuration d'un EHPAD portant l'établissement à 91 chambres	2 914
AA	DIJON	Boulevard Trémouille	Acquisition amélioration 61 logements et 1 bureau	2 719
Travaux neufs	NOIRON SOUS GEVREY	La rose des vents	Construction de 20 LLS SERENITIS	1 834
Travaux neufs	FONTAINE LES DIJON	12 rue du Faubourg Saint Martin	Construction de 15 logements pour vente NP et gestion ULS	977
AA	MONTIGNY SUR AUBE	Vieille route de Dijon	Phase 2 : Réaménagement et rénovation de 5 logements et réno du bâtiment (dont salle convivialité, salle de rangement et DASSERI)	671
VEFA	IS SUR TILLE	Eco-quartier AMI	<i>Achat en VEFA de 10 LLS</i>	660
VEFA	BEAUNE	Allée des Peupliers	Achat de 19 logements pour 1271 m ² sur un projet de 53 logements.	606
VEFA	MARSANNAY LA COTE	<i>Impasse Félix Tisserand</i>	<i>Achat en VEFA d'un bâtiment de 20 logements SERENITIS à Généom (ancien groupe scolaire Langevin)</i>	594

Réhabilitations :

Liste des principaux investissements en réhabilitation en 2026 :

<i>COMMUNE</i>	<i>ADRESSE</i>	<i>Nom du programme ou information</i>	<i>Unité lgt/lits</i>	<i>Montant total de l'opération TTC</i>	<i>Budget 2026</i>
CHATILLON-SUR-SEINE	8 à 14 rue du Petit Versailles	Travaux d'éco-rénovation de 32 logements	32	1 600 000	701 538
CHENOVE	2 à 12 rue des Clématites 29 à 35 rue des Clématites 1 à 9 rue des Tamaris 37 rue Léon Gambetta	Travaux d'éco-rénovation - 116 logements aux 2 à 12 rue des Clématites - 33 logements 29 à 35 rue des Clématites - 77 logements 1 à 9 rue des Tamaris - 20 logements au 37 rue Gambetta	246	20 400 000	4 488 000
CHEVIGNY-SAINT-SAUVEUR	2 avenue Maréchal Leclerc	Travaux d'éco-rénovation	48	3 068 000	115 050
PONTAILLER-SUR-SAONE	6-8 rue Franche-Comté	Eco rénovation de 12 logements	12	700 000	369 444
ROUVRAY	A allée Lorain - Espace Marcel Boillin	Eco-rénovation du CADA - 19 logements	19	1 000 000	482 143
SEMUR-EN-AUXOIS	9, 11 et 13 avenue de Ciney	Travaux d'éco-rénovation et déconstruction restructurant un bâtiment de 48 logements en 30	30	1 300 000	43 333
SEMUR-EN-AUXOIS	1, 3 et 5 rue du 11 novembre 1918 3 à 11 rue Augustin Mouchot	Travaux d'éco-rénovation	148	8 800 000	345 714
TOTAUX			535	36 868 000	6 545 222

Réhabilitations livrées en 2026 :

En janvier 2026, à DIJON, boulevard de Trémouille - rue du Suzon, Orvitis va livrer :

- une résidence Sérénitis comprenant 23 logements (logements adaptés aux personnes à mobilité réduite), dont 2 logements seront destinés à la colocation (bâtiment (R+6)) ;
- 25 logements de petites typologies adaptés à des étudiants et à des jeunes actifs (bâtiments plus anciens (R+2) donnant sur la rue du Suzon) ;
- des locaux d'activité d'une surface de plancher de 390 m² environ.

● **Les mutations d'énergie**

L'objectif d'éradication des logements chauffés au fioul sera atteint en 2026.

Pour atteindre cet objectif, il est prévu l'installation de pompes à chaleur pour 35 logements individuels, et la création d'une chaufferie collective bois à ROUVRAY, Espace Boilin, desservant 56 logements collectifs.

Orvitis, en lien avec les collectivités locales, a lancé des études de faisabilité portant sur la création de quatre chaufferies biomasse dans les communes d'AUXONNE, CHATILLON-SUR-SEINE, VENAREY-LES LAUMES et SEMUR-EN-AUXOIS. Dans cette dernière commune, les travaux débuteront en 2026, la chaufferie alimentera 233 logements.

● **Les travaux d'accessibilité**

En 2026, seront rendus accessibles aux personnes en situation de handicap, 103 logements supplémentaires. Ces logements sont situés en rez-de-chaussée dans 31 bâtiments, dans les communes de BEAUNE, NUITS-SAINT-GEORGES, CHENOVE, CHEVIGNY-SAINT-SAUVEUR, SEMUR-EN-AUXOIS, CHATILLON-SUR-SEINE, MONTBARD, IS-SUR-TILLE et VENAREY-LES LAUMES.

L'opération, estimée à 1,3 M€, comprend :

- la création de rampes en béton avec éclairage intégré,
- la création de places de stationnement PMR avec cheminements adaptés,
- la remise en état des espaces verts impactés par les travaux.

Un budget de 200 000 € sera alloué à la modernisation des contrôles d'accès.

● **Les établissements spécifiques**

Le budget alloué en 2026 sera de :

- 410 000 € pour les foyers,
- 300 000 € pour les gendarmeries.

Remboursements des prêts

En 2026, Orvitis devra également rembourser le principal de ses emprunts, à hauteur de 12 923 k€, et 500 k€ de dépôt de garantie.

B - Ressources

La somme des investissements et des annuités d'emprunt représente un montant de 52 738 k€, qui sera financé par :

- la capacité d'autofinancement net : 24 282 k€ ;
- les ventes d'actif : 3 275 k€ ;
- les subventions notifiées : 2 922 k€ ;
- le recours à l'emprunt : 18 300 k€ ;
- les versements de dépôts de garantie : 500 k€.

Enfin, en 2026, les opérations concernant les stocks de lotissements, bureaux et de logements PSLA nécessiteront une enveloppe de 3 572 k€. Les ventes liées à cette activité devraient générer 2 193 k€, le solde de 1 379 k€ étant financé par des lignes de trésorerie à court terme.

Le prélèvement sur fonds de roulement des activités de l'exercice sera donc de **2 442 920 €**, ce qui amènera son niveau à **48 798 742 €** en fin d'année 2026.

Le Conseil d'administration,

- Vu le Décret n° 2008-648 du 1^{er} juillet 2008 relatif au régime budgétaire et comptable des offices publics de l'habitat et modifiant le Code de la construction et de l'habitation
- Vu l'article L 421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu les articles R 423-1 à R 423-24 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu les articles R 423-12 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article 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^{er} janvier 2025

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité, d'approuver l'état des prévisions des recettes et dépenses 2026, conformément au budget synthétique, soit :

Résultat prévisionnel : 5 468 888 €

Autofinancement net HLM : 11 384 473 €

Fonds de roulement prévisionnel au 31 décembre 2026 : 48 798 742 €.

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

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

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

- Ilot A - Les Petites Rentes/Bas du Breuil (Tranches 8 à 11 – 5,3 ha) – 67 lots individuels et groupés et 2 lots collectifs – 83 logements ;
- Ilot B - Le Champ au Coq (Tranche 1 à 6 – 7,15 ha) - 80 lots individuels et 2 lots collectifs – 110 logements ;
- Ilot C - Le Breuillet/ Plaine sportive (7,2 ha) ;
- Ilot D - Le Village (Tranche 7 - 1,8 ha) – 3 lots collectifs représentant environ 50 logements.

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

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

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

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

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

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

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

	Nombre de lots vendus	Surfaces cédées en m ²	Montant HT en €	Montant TTC en €
Lots vendus en 2016	18	9 595	1 260 674	1 490 645
Lots vendus en 2017	14	10 246	1 358 770	1 600 190
Lots vendus en 2018	2	1 107	208 886	242 070
Lots vendus en 2019	27	13 824	2 782 673	3 231 900
Lots vendus en 2020	7	4 495	883 202	1 024 950
Lots vendus en 2021	9	6 289	1 272 738	1 480 120
Lots vendus en 2022	5	2 803	606 086	703 315
Lots vendus en 2023	2	1 212	265 094	307 740
Lots vendus en 2024	0	0	0	0
Lots vendus en 2025	0	0	0	0
Total lots vendus	84	49 571	8 638 124	10 080 930

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

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

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

Le 1^{er} avril 2021, le Conseil Municipal de Varois-et-Chaignot a validé :

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

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

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

L'arrêté de DUP, obtenu en date du 26 avril 2023, fait cependant l'objet d'une requête contre le projet de réalisation de cette ZAC. Une première requête reçue au Tribunal Administratif de Dijon le 4 juillet 2023 a été rejetée par jugement n°2301898 du 03 juin 2025. Une seconde requête a été déposée à l'encontre de cette décision devant le tribunal d'appel de Lyon le 29 juillet 2025.

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

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

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

Au cours de l'année 2025, outre les questions relatives à la DUP précisées ci-dessus, les faits marquants sont :

- la rétrocession des voies et équipements communs de la tranche 4 a été approuvée par délibération du Bureau en date du 09 septembre 2025 (date à confirmer pour la signature de l'acte).
- Le projet de Document Modificatif du Parcellaire Cadastral relatif à la division des parcelles AC106 et AC108 et AC232 est en cours d'élaboration par le géomètre (tranches 8 à 11).
- La poursuite des études portant sur la définition du nouveau périmètre opérationnel de la tranche 7, et la prise en compte de l'installation de géothermie et le déplacement de la plate-forme de stockage (tranche 10).
- La poursuite de la démarche d'acquisition des parcelles suite à l'enquête parcellaire.
- Suite à la sollicitation par Monsieur le Maire de Varois-et-Chaignot, par courrier du 13 novembre 2025, concernant les questions d'acquisitions foncières, de niveau d'équipements publics et de participation, un avenant n°3 est en préparation et sera présenté au Conseil Municipal, afin de régler les différents points évoqués.

Au vu des incertitudes concernant la finalisation de la réalisation des acquisitions foncières, pour les parcelles communales et privées, le Compte Rendu Annuel à la Collectivité est présenté arrêté au 31 décembre 2025.

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

Le Conseil d'administration,

- Vu la loi 2005-809 du 20 juillet 2005 relative aux concessions d'aménagement
- Vu l'article L300-5 du Code de l'Urbanisme
- Vu le décret n°2006-959 du 31 juillet 2006 relatif aux conditions de passation des concessions d'aménagement et des marchés conclus par les concessionnaires et modifiant le Code de l'urbanisme
- Vu l'article L421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article R421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu le Traité de Concession du 05/02/2010, l'avenant n°1 du 30/10/2015 et l'avenant n°2 du 26/10/2020
- Vu la délibération du Conseil municipal de Varois-et-Chaignot du 15 février 2021 approuvant la reconduction annuelle du traité de concession
- Vu la délibération du Conseil municipal de Varois-et-Chaignot du 25 mars 2021 acceptant la rétrocession des tranches de travaux 1 à 3 de l'ilot B « Champ au Coq »
- Vu la délibération du Conseil municipal de Varois-et-Chaignot du 11 mai 2021 décidant l'acquisition auprès d'Orvitis de la parcelle ZK 163
- Vu la délibération du Conseil municipal de Varois-et-Chaignot du 18 janvier 2022 actant le renouvellement du contrat de concession pour 2022.
- Vu la délibération du Conseil municipal de Varois-et-Chaignot du 22 février 2022 approuvant le Compte-Rendu Annuel à la Collectivité 2021.
- Vu la délibération du Conseil municipal de Varois-et-Chaignot du 24 janvier 2023 approuvant le Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2022
- Vu la délibération du Conseil municipal de Varois-et-Chaignot du 24 janvier 2023 actant le renouvellement du contrat de concession pour 2023.
- Vu l'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique le 26 avril 2023
- Vu la délibération de la commune portant déclaration de projet sur l'intérêt général de la ZAC du 25 octobre 2023
- Vu la délibération du Conseil municipal de Varois-et-Chaignot du 23 janvier 2024 actant le renouvellement du contrat de concession pour 2024
- Vu la délibération du Conseil municipal de Varois-et-Chaignot du 29 février 2024 approuvant le Compte-Rendu Annuel à la Collectivité 2023
- Vu la délibération du Conseil municipal de Varois-et-Chaignot du 30 avril 2024 approuvant la rétrocession des voies et espaces communs des tranches 5 et 6
- Vu la délibération du Conseil municipal de Varois-et-Chaignot du 28 janvier 2025 actant le renouvellement du contrat de concession pour 2025
- Vu la délibération du Conseil municipal de Varois-et-Chaignot du 8 mars 2025 approuvant le Compte-Rendu Annuel à la Collectivité pour 2024
- Vu la délibération du Conseil municipal de Varois-et-Chaignot du 09/09/2025 approuvant la rétrocession des voies et équipements communs de la tranche 4

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

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

COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE AU TITRE DE L'ANNE 2025
CRAC

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

OPERATION Désignation : **Les Rives du Sauvigny**

Nature de la convention **ZAC**

établie entre la société et la collectivité

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

Procédure d'aménagement

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

Budget prévisionnel de l'opération (BPO)

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

Information de la collectivité

examen par l'assemblée délibérante du précédent CRAC	08-mars-25
remise du précédent CRAC	13-janv-25

Concertation et enquêtes

	date d'ouverture	date de bilan ou de fin
création ZAC	06/03/2007	22/01/2008
révision simplifiée n°1 PLU pour ZAC	22/01/2008	10/03/2009
enquête publique PAZ		
enquête publique de DUP	22/03/2022	08/05/2022
enquête parcellaire		

Financement de l'opération

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

Garantie contractuelle de bonne fin de l'opération

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

pièces annexées

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

OPERATION

Désignation :

VAROIS et CHAGNOT

Les Rives du Sauvigny

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

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

BILAN DU CRAC DE VAROIS-ET-CHAIGNOT ARRÊTÉ AU 31-12-2025

OPERATION		VAROIS ET CHAIGNOT Les Rives du Sauvigny		
		réalisations Jusqu'à fin 2024 € HT	Mouvements 31/12/2025 € HT	Cumul au 31/12/2025 € HT
	cessions lots libres	8 503 954 €	-	8 503 954 €
	dations	134 169 €	-	134 169 €
	participation Commune			
	subventions	119 148 €	-	119 148 €
	TOTAL DES PRODUITS	8 757 271 €	- €	8 757 271 €
	acquisition du terrain	3 827 266 €	1 350 €	3 828 616 €
	foncier	3 655 464 €	1 350 €	3 656 814 €
	Foncier Dation	154 675 €		154 675 €
	frais de notaire	17 127 €		17 127 €
	maîtrise des sols	727 885 €	9 741 €	737 626 €
	Géomètre	49 676 €		49 676 €
	SPS	11 513 €		11 513 €
	Ingénierie	666 696 €	9 741 €	676 437 €
	mise en état des sols	2 952 775 €	21 052 €	2 973 827 €
	travaux entreprises	2 258 142 €	20 872 €	2 279 014 €
	travaux entreprises (hors marché)	221 778 €		221 778 €
	travaux espaces verts	288 260 €		288 260 €
	travaux concessionnaires	183 955 €		183 955 €
	travaux Imprévus	639 €	180 €	819 €
	frais de gestion	1 128 082 €	16 822 €	1 144 904 €
	frais divers (photocopie, plan, ...)	12 987 €	813 €	13 800 €
	publicité EH	9 841 €		9 841 €
	Chargé commercialisation	36 500 €		36 500 €
	Chargé d'opération	-		-
	Portage financier	23 879 €	- 28 228 €	- 4 349 €
	honoraires aménageur	941 212 €		941 212 €
	honoraire Dorgat (années supplémentaires)	21 198 €	11 606 €	32 804 €
	honoraire bafu (années supplémentaires)	82 465 €	32 631 €	115 096 €
	TOTAL DES CHARGES	8 636 008 €	48 965 €	8 684 973 €
	RESULTAT	121 263 €	- 48 965 €	72 298 €
SURFACE DE L'OPERATION				
	acquisitions foncières réalisées / m²	49 571		49 571
	cessions réalisées / m²	45 556	2 803	48 359
	STOCK FONCIER			1 212
DROITS A CONSTRUIRE DE L'OPERATION SHON				
	CESSIONS REALISEES m²	48 359		
	CESSIONS RESTANT A REALISER m²			1 212
	Détail :			
	Lots libres			
	Surface cessible ORVITIS			
	Surface voirie, trottoirs, parkings			
	Résidence Seniors			
	Collectif			
	superstructures publiques			
REMUNERATION FORFAITAIRE		941 212 €	- €	941 212 €

TABLEAU DETAILLE DES ACQUISITIONS IMMOBILIERES
relatives

N° ordre	Nature	Noms		Description	ancien propriétaire		modalités d'acquisition / date				Prix	IC (2)	
		surface	adresse		nom	adresse	AN	TE	CF	suppl			date
	terrain	27	540	La Resultat	VALTROT						2/21/2011	452 070,00 €	27 540,00 €
	terrain	6	405	La Resultat	TOURNOS						26/02/2011	234 250,00 €	3 800,72 €
	terrain	26	605		GAURILLE						26/02/2011	672 150,00 €	48 197,45 €
	terrain	9	200		GAURILLE						26/02/2011	231 250,00 €	16 808,83 €
	terrain	7	259	AD 58	RADOUAN						21/02/2014	134 975,00 €	
											16-1-14	48 000,00 €	0,00 €
	terrain	4	367	AD 115	BASSE						23/12/2014	108 675,00 €	0,00 €
	terrain	11	475	ZK 21	DULLIER						12/12/2014	264 230,00 €	11 475,00 €
	terrain	20	029	AD 58	Commune						23/12/2015	418 089,00 €	
	terrain	4	258	AC117	JACOTOT		Le SIM du DREAL				21/04/2021		
	terrain	2	229	AC227	JACOTOT		Les petites rivières				21/04/2021		
	terrain	4	437	AC229	JACOTOT		Les petites rivières				21/04/2021	448 570,00 €	13 726,30 €
	terrain	5	594	ZK106	JACOTOT		Champ au cas				21/04/2021		
		142	265	n°lecteur							AM / PP / EP /	3 290 094,20 €	IC : 266,00 €

TABLEAU DETAILLE DES CESSIONS IMMOBILIERES
relatives

N° ordre	Nature	Noms		Description	nouveau propriétaire		modalités de cession / date				Prix	IC	
		surface	adresse		nom	adresse	IV	CC	CS	date cession			TTC
201		3	360		GENE DE TRASSE						29/09/2017	260 000,00 €	226 858,07 €
202		452	AD 187		LOUVY-SOISSON						05/07/2017	60 000,00 €	76 837,04 €
203		225	AD188-AC208		RLAN						28/04/2017	114 565,00 €	86 240,07 €
204		17									28/04/2017	565,00 €	565,00 €
205		577	AD 189		LIMOUZIN						12/12/2018	128 910,00 €	130 814,96 €
206		226									12/12/2018	7 910,00 €	7 910,00 €
207		323	AD 190		PIPERIS						19/12/2018	114 000,00 €	86 288,05 €
208		306			PHILIPPON						12/09/2017	117 000,00 €	86 200,99 €
209		392	AD 192		SCHIMPF CONG						12/07/2017	120 000,00 €	121 490,84 €
210		477	AD 193		VAN DRESTER						09/07/2017	88 000,00 €	82 892,99 €
211		442	AD 194		DARVET						12/12/2018	80 000,00 €	87 778,10 €
212		457	AD 195		ANTOINE MATHIEU						19/07/2017	88 000,00 €	72 821,21 €
213		452	AD 196		JONARD-LACROIX						21/07/2017	88 000,00 €	72 821,21 €
214		452	AD 197		FRAYS						05/12/2018	88 000,00 €	72 821,21 €
215		452	AD 198		ROGLOTT						09/12/2018	88 000,00 €	72 821,20 €
216		452	AD 170		BADRANI						09/08/2017	88 500,00 €	73 225,38 €
217		452	AD 171		PAULCHARD-BERGOT						21/02/2017	88 500,00 €	73 225,38 €
218		412	AD 172		ADJAR						05/07/2017	78 500,00 €	86 450,80 €
219		726	AD 178		CCI						28/12/2018	122 000,00 €	112 888,25 €
220		740	AD 179		ROUBERT						28/12/2018	124 000,00 €	113 547,87 €
221		536	AD 212		HADU						23/09/2018	102 000,00 €	87 228,91 €
222		721	AD 213		MELIA						09/07/2017	121 500,00 €	111 418,17 €
223		754	AD 214		TACOURN						02/12/2018	125 000,00 €	114 826,22 €
224		892	AD 184		THOMAS						09/07/2017	122 000,00 €	122 230,82 €
225		900	AD 202		JACQUARD						28/12/2018	111 000,00 €	84 208,02 €
226		900			RADOUAN						28/12/2018	48 000,00 €	41 508,02 €
227		900	AD 204		RACHEY-CHICK						09/12/2018	111 000,00 €	84 208,02 €
228		300			BASSE						28/12/2018	25 558,33 €	20 888,96 €
229		300			BASSE						28/12/2018	25 558,33 €	20 888,96 €
230		300			TAMBOURT						25/12/2018	80 000,00 €	86 288,52 €
231		321			BASSE						28/12/2018	25 558,33 €	20 888,97 €
232		348	AD 219		BASSE						28/12/2018	8 150,00 €	5 552,09 €
233	terrain	1 189	Pré de l'église		commune						12/12/2013	1,00 €	1,00 €
401		512	ZK15ALD-MEUS		CON ZLBARROUX						28/08/2020	120 815,00 €	112 871,18 €
402		474	ZK199AD-20004		DALDOIS						02/07/2020	122 240,00 €	126 080,51 €
403		306	ZK177		KALAMBAROURNIER						19/12/2020	127 250,00 €	128 871,79 €
404		738	ZK106		RENIT						02/07/2020	184 500,00 €	159 013,32 €
405		900	ZK179		SARAHOMENMACH						14/08/2020	165 000,00 €	142 237,04 €
406		578	ZK190		TOUSSAINT						29/08/2020	129 500,00 €	111 815,98 €
407		802	ZK191AC248		KAMEL						02/09/2020	150 720,00 €	129 405,52 €
408		515	ZK121		EL BAROUCH						12/02/2019	118 120,00 €	122 825,05 €
409		452	ZK 21		MRAD						28/07/2019	117 920,00 €	121 446,27 €
410		561	ZK 21		EL HOUSSAIN AHMED						12/12/2019	128 410,00 €	128 847,24 €
411		523	ZK 21		EL HOUSSAIN SIDI						22/07/2021	127 530,00 €	128 852,19 €
412		498	ZK 21		ROUTRA						20/08/2019	109 680,00 €	84 427,25 €
413		528	ZK 21		PULRY						02/02/2020	122 380,00 €	126 296,82 €
414		548	ZK 21		WAMGIER						22/08/2019	120 440,00 €	122 882,84 €
415		305	ZK 21		HADU						11/02/2019	117 050,00 €	120 828,26 €
416		307	ZK 21		MERASUKARZANBA						09/02/2019	117 070,00 €	120 827,97 €
417		308	ZK 21		BECCOR						02/02/2019	118 180,00 €	121 726,99 €
418		511	ZK 21		BOITET						12/02/2019	118 120,00 €	121 726,51 €
419		488	ZK 21		OUMEDDOCH						12/02/2019	115 880,00 €	86 722,26 €
420		474	ZK 21		AZNAH						01/02/2019	114 740,00 €	86 602,82 €
421		898	ZK 21		OURROUCH						20/02/2020	149 580,00 €	128 908,41 €
422		622	ZK 21		ROUVILOT						12/04/2019	144 200,00 €	124 177,20 €
423		892	ZK 21		MORAMINI						13/12/2020	158 920,00 €	127 742,01 €
424		514	ZK 21		KARME						09/02/2019	119 140,00 €	122 828,25 €
425		872	ZK 21		ROLLAN						25/08/2020	152 720,00 €	121 813,84 €
426		871	ZK 21		JANBERT						11/02/2020	152 720,00 €	121 813,84 €
427		722	ZK 21		TOURNET						12/02/2021	127 828,00 €	142 887,07 €
428		640	ZK 21		CLERGONOS						11/02/2020	145 400,00 €	125 208,84 €
429		714	ZK 21		ZAROUIL						21/02/2021	169 920,00 €	148 228,82 €
430		892	ZK 21		CLUCHROUSSET-LAURINE						12/06/2021	155 820,00 €	134 281,66 €
431		892	ZK 21		JAWAN						20/08/2019	120 720,00 €	112 262,71 €
432		758	ZK 21		LARBADEUR-ROSES						21/08/2021	181 820,00 €	156 522,28 €
433		722	ZK 21		KARBA						21/02/2021	170 128,00 €	148 218,17 €
434		722	ZK 21		RACHEY						15/08/2021	170 128,00 €	148 218,17 €
435		529	ZK 80		CAN						28/12/2018	112 290,00 €	85 228,28 €
436		564	ZK 80		KANARA						21/02/2019	120 840,00 €	112 815,02 €
437		614	ZK 80		BARROURI						19/02/2019	120 140,00 €	118 255,12 €
438		474	ZK 80		ACHANDRE						28/07/2019	114 740,00 €	86 602,82 €
439		521	ZK 80		SELVANNI						20/02/2019	114 010,00 €	86 246,12 €
440		578	ZK 80		SAMBON						28/12/2018	121 780,00 €	112 522,58 €
441		201	ZK 80		KARAPINAR						29/04/2019	89 510,00 €	76 882,18 €
442		201	ZK 80		DE CHANT						12/08/2019	88 510,00 €	76 028,85 €
443		892	ZK 21		HENRY-LURST						21/02/2021	152 820,00 €	122 826,79 €
444		715	ZK 21		VROIT						20/08/2019	161 887,50 €	128 243,04 €
445		201	ZK 80		CHORNE						29/08/2019	88 510,00 €	76 028,85 €
446		201	ZK 80										

Tableau récapitulatif des clôtures d'opérations

Nom de l'opération	N° programme	Nombre logts/local	Type d'opération	Date de mise en gestion	Prévision				Définitif				Ecart coût travaux		Ecart Financement		Ecart Subvention		% Fonds propres	Commentaires
					Coût des travaux	Financement	Subvention	Fonds propres	Coûts des travaux	Financement	Subvention	Fonds propres	Euros	%	Euros	%	Euros	%		
FONTAINE-LES-DUON 6/8 rue Grande Fin	1341	39	Neuf	22/05/2024	4 166 535 €	3 124 164 €	454 836 €	587 535 €	4 192 196 €	3 291 168 €	631 336 €	269 692 €	25 661 €	0,62%	167 004 €	5,35%	176 500 €	38,81%	6,43%	Achat en VEFA de 39 logements locatifs auprès de la SCCV GRANDE FIN Afin que l'opération soit équilibrée sur la durée du prêt (40 ans), le niveau des fonds propres et le montant de l'emprunt ont été optimisés. Le prévisionnel ne prévoyait pas de subventions auprès d'Action Logement pour un montant de 76 500€ et auprès de la Commune pour un montant de 100 000 €. Afin d'optimiser l'opération, de nouvelles subventions ont été demandées et obtenues auprès de nouveaux financeurs notamment dans le cadre du plan de relance pour Action Logement. La commune a choisi de participer à hauteur de 100 000 € au titre du rattrapage SRU (Loi Solidarité Renouvellement Urbain).
ARC-SUR-TILLE rue de Genlis	1342	12	Neuf	30/04/2024	1 231 864 €	651 243 €	231 612 €	349 009 €	1 237 226 €	859 095 €	243 612 €	134 519 €	5 362 €	0,44%	207 852 €	31,92%	12 000 €	5,18%	10,87%	Achat en VEFA de 12 logements locatifs auprès d'EUROPEAN HOMES Afin que l'opération soit équilibrée sur la durée du prêt (40 ans), le niveau des fonds propres et le montant de l'emprunt ont été optimisés. Le prévisionnel ne prévoyait pas de prêts ni de subventions auprès d'Action Logement pour un montant respectif de 294 000€ et de 12 000 €. Afin d'optimiser l'opération, de nouvelles subventions et de nouveaux prêts ont été demandées et obtenues auprès de nouveaux financeurs notamment dans le cadre du plan de relance pour Action Logement.
SAINT-APOLLINAIRE rue Jean Martigny	1271	20	Neuf	01/03/2021	2 366 272 €	1 866 959 €	275 814 €	223 500 €	2 410 340 €	1 563 518 €	233 314 €	613 509 €	44 068 €	1,86%	-303 440,82 €	-16,25%	-42 500 €	-15,41%	25,45%	Achat en VEFA de 20 logements locatifs. Le programme initial prévoyait l'acquisition d'un immeuble en VEFA en vue de la réalisation d'une résidence Sérénités. Les nouvelles dispositions de la Loi de Finances 2018 conduisant à des contraintes financières supplémentaires pour les offices qui ne permettent plus d'envisager la réalisation de cet immeuble avec des équipements particuliers. Le projet a été réétudié pour un achat en VEFA de 20 logements familiaux. Ce prêt était lié au programme initial soit la construction d'une résidence Sérénités. Afin que l'opération soit équilibrée sur la durée du prêt (40 ans) concernant le programme de construction de 20 logements familiaux, le niveau des fonds propres et le montant de l'emprunt ont été optimisés. Le prévisionnel prévoit une subvention Dijon Métropole pour un montant de 205 000€. Or Orvitis a perçu 212 500 € d'où un écart de 7 500€. Le prévisionnel prévoit une subvention de la Commune pour un montant de 50 000 € qui n'a pas été notifié du fait de la non réalisation de la résidence Sérénités.
DUON 64 avenue Jean Jaurès	1167	28	Neuf	01/12/2023	3 394 875 €	2 386 279 €	578 000 €	430 596 €	3 314 555 €	2 453 154 €	661 353 €	200 048 €	-80 320 €	-2,37%	66 875 €	2,80%	83 353,48 €	14,42%	6,04%	Construction d'un bâtiment de 6 niveaux comprenant 28 logements avec stationnement au pied de l'immeuble. Afin que l'opération soit équilibrée sur la durée du prêt (40 ans), le niveau des fonds propres et le montant de l'emprunt ont été optimisés. Le prévisionnel ne prévoyait pas de subventions auprès d'Action Logement pour un montant de 10 500 €. Afin d'optimiser l'opération, de nouvelles subventions ont été demandées et obtenues auprès de nouveaux financeurs notamment dans le cadre du plan de relance pour Action Logement. Le prévisionnel prévoit une subvention Région pour un montant de 210 000€. Or Orvitis a perçu 282 853,48 € d'où un écart de 72 853,48 €.

Nom de l'opération	N° programme	Nombre logts/ local	Type d'opération	Date de mise en gestion	Prévision				Définitif				Ecart coût travaux		Ecart Financement		Ecart Subvention		% Fonds propres	Commentaires
					Coût des travaux	Financement	Subvention	Fonds propres	Coûts des travaux	Financement	Subvention	Fonds propres	Euros	%	Euros	%	Euros	%		
NUITS-SAINT-GEORGES 23 route d'Agencourt (Gendarmerie)	1240	18	Neuf	16/12/2024	3 714 372 €	3 714 372 €	0 €	0 €	4 665 084 €	4 641 437 €	0 €	23 647 €	950 712 €	25,60%	927 065 €	24,96%	0,00 €	0,00%	0,51%	Construction d'une nouvelle Gendarmerie destinée à accueillir une brigade territoriale de gendarmerie autonome. Elle comprendra les locaux techniques et les locaux de service, 15 logements et 3 structures d'hébergement pour les gendarmes adjoints volontaires. Le coût des travaux a augmenté par rapport au prévisionnel pour plusieurs raisons : - Ajout d'un logement complémentaire et ajout de surfaces des locaux de services - Surcoût induit par la mise en place d'un référentiel de sécurité plus exigeant - Augmentation suite à la consultation des entreprises sous-traitantes (Inflation conjoncturelle) - Augmentation des honoraires et de la TVA proportionnellement au surcoût des travaux La gendarmerie est financé en totalité par des prêts de la banque des territoires. Le montant des prêts définitifs est calculé sur la base des coûts travaux définitifs.
FONTAINE-FRANCAISE rue des Murots	168/06 136/07 127/40	60	Réha	13/10/2023	79 003 €	0 €	0 €	79 003 €	78 974 €	0 €	0 €	78 974 €	-29 €	-0,04%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	100,00%	Travaux de raccordement de trois immeubles au réseau de chaleur construit et exploité par la Régie Côte-d'Or Chaleur du SICECO.
SAULIEU 10 rue Carnot	279/06	7	Réha	19/02/2024	50 000 €	0 €	0 €	50 000 €	86 598 €	0 €	7 445 €	79 153 €	36 598 €	73,20%	0,00 €	0,00%	7 445 €	0,00%	91,40%	Travaux de mutation énergétique Les dépenses prévisionnelles de travaux ont été estimés au plus bas. Le prévisionnel ne prévoyait pas de subvention du CD21. Une enveloppe a pu être attribuée pour ces travaux.
AUXONNE - EHPAD 2 rue Mignotte	219/12	63	Réha	21/02/2025	146 190 €	0 €	66 450 €	79 740 €	141 845 €	0 €	66 450 €	75 395 €	-4 345 €	-2,97%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	53,15%	Travaux de remplacement et modernisation des ascenseurs
Total		247			15 149 111 €	11 743 017 €	1 606 712 €	1 799 383 €	16 126 818 €	12 808 372 €	1 843 510 €	1 474 936 €	977 707 €	6,45%	1 065 355 €	9,07%	236 798 €	14,74%	9,15%	

4.3 Clôtures d'opérations d'investissement

4.3.1. Clôture d'opération programme d'investissement n°1167

La clôture du programme n° 1167 relative à la construction de 28 logements situés à DIJON, 64 avenue Jean Jaurès, peut être réalisée et arrêtée selon le détail ci-après.

L'utilisation de fonds propres à hauteur de 200 047,50 € est constatée.

CLOTURE DE PROGRAMME D'INVESTISSEMENT 1167				
EN DATE DU : 18/12/2025				
TYPE D'OPERATION	<input checked="" type="checkbox"/> Construction	<input checked="" type="checkbox"/> Sur sol propre	<input type="checkbox"/> Sur sol d'autrui	
	<input type="checkbox"/> Achat en VEFA			
	<input type="checkbox"/> Acquisition	<input type="checkbox"/> Sans travaux	<input type="checkbox"/> Avec travaux	
	<input type="checkbox"/> Renouvellement & Ajout de composant			
DESIGNATION DU PROGRAMME	64 rue Jean Jaurès	21	DUON	28 logts
				Date de mise en gestion 01/12/2023
Remboursement Retenue Garantie	<input type="checkbox"/>			
Conduite d'opération comptabilisée	<input checked="" type="checkbox"/>			
LASM définitive comptabilisée	<input checked="" type="checkbox"/>			
Coût de l'opération	Prévisions	Montants définitifs	Ecart	%
Terrain				
Bâtiment/travaux	3 394 875,00 €	3 314 554,98 €		
Frais de notaire				
Equipements spécifiques				
	3 394 875,00 €	3 314 554,98 €	-80 320,02 €	-2,37%
Financement				
Emprunts	2 386 279,00 €	2 453 154,00 €	66 875,00 €	2,80%
Subventions	578 000,00 €	661 353,48 €	83 353,48 €	14,42%
Fonds propres	430 596,00 €	200 047,50 €	-230 548,50 €	
	3 394 875,00 €	3 314 554,98 €	-80 320,02 €	-2,37%
Utilisation de Fonds Propres	à hauteur de :	200 047,50 €		
%	du coût de l'opération	6,04%		
Justification de l'écart :	Construction d'un bâtiment de 6 niveaux comprenant 28 logements avec stationnement au pied de l'immeuble. Afin que l'opération soit équilibrée sur la durée du prêt (40 ans), le niveau des fonds propres et le montant de l'emprunt ont été optimisés. Le prévisionnel ne prévoyait pas de subventions auprès d'Action Logement pour un montant de 10 500 €. Afin d'optimiser l'opération, de nouvelles subventions ont été demandées et obtenues auprès de nouveaux financeurs notamment dans le cadre du plan de relance pour Action Logement. Le prévisionnel prévoit une subvention Région pour un montant de 210 000€. Or Orvitis a perçu 282 853,48 € d'où un écart de 72 853,48 €.			

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^{er} janvier 2025

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- de valider la clôture financière de ce programme,
- d'affecter le montant de 200 047,50 € au crédit du compte 1067 « Réserves : excédents d'exploitation affectés à l'investissement » par le débit du compte 110 « Report à nouveau, solde créditeur ».

4.3.2. Clôture d'opération programme d'investissement n°1341

La clôture du programme n° 1341 relative à l'acquisition en VEFA de 39 logements situés à FONTAINE-LES-DIJON, 6-8 rue Grande Fin, peut être réalisée et arrêtée selon le détail ci-après.
L'utilisation de fonds propres à hauteur de 269 692,05 € est constatée.

CLOTURE DE PROGRAMME D'INVESTISSEMENT 1341

EN DATE DU : 18/12/2025

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

DESIGNATION DU PROGRAMME	6-8 rue Grande Fin	21	FONTAINE-LES-DIJON	39 logts	Date de mise en gestion 22/05/2024
---------------------------------	--------------------	----	--------------------	----------	---------------------------------------

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

Coût de l'opération	Prévisions	Montants définitifs	Ecart	%
Terrain				
Bâtiment/travaux	4 166 535,00 €	4 192 196,05 €		
Frais de notaire				
Equipements spécifiques				
	4 166 535,00 €	4 192 196,05 €	25 661,05 €	0,62%
Financement				
Emprunts	3 124 164,00 €	3 291 168,00 €	167 004,00 €	5,35%
Subventions	454 836,00 €	631 336,00 €	176 500,00 €	38,81%
Fonds propres	587 535,00 €	269 692,05 €	-317 842,95 €	
	4 166 535,00 €	4 192 196,05 €	25 661,05 €	0,62%

Utilisation de Fonds Propres	à hauteur de :	269 692,05 €
	%	du coût de l'opération
		6,43%

Justification de l'écart :

Achat en VEFA de 39 logements locatifs auprès de la SCCV GRANDE FIN
Afin que l'opération soit équilibrée sur la durée du prêt (40 ans), le niveau des fonds propres et le montant de l'emprunt ont été optimisés.
Le prévisionnel ne prévoyait pas de subventions auprès d'Action Logement pour un montant de 76 500€ et auprès de la Commune pour un montant de 100 000 €.
Afin d'optimiser l'opération, de nouvelles subventions ont été demandées et obtenues auprès de nouveaux financeurs notamment dans le cadre du plan de relance pour Action Logement.
La commune a choisi de participer à hauteur de 100 000 € au titre du rattrapage SRU (Loi Solidarité Renouvellement Urbain).

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^{er} janvier 2025

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- de valider la clôture financière de ce programme,
- d'affecter le montant de 269 692,05 € au crédit du compte 1067 « Réserves : excédents d'exploitation affectés à l'investissement » par le débit du compte 110 « Report à nouveau, solde créditeur ».

4.3.3. Clôture d'opération programme d'investissement n°1271

La clôture du programme n° 1271 relative à l'acquisition en VEFA de 20 logements situés à SAINT-APOLLINAIRE, rue Jean Martigny, peut être réalisée et arrêtée selon le détail ci-après.
L'utilisation de fonds propres à hauteur de 613 508,78 € est constatée.

CLOTURE DE PROGRAMME D'INVESTISSEMENT 1271				
EN DATE DU : 18/12/2025				
TYPE D'OPERATION	<input type="checkbox"/> Construction	<input type="checkbox"/> Sur sol propre	<input type="checkbox"/> Sur sol d'autrui	
	<input checked="" type="checkbox"/> Achat en VEFA			
	<input type="checkbox"/> Acquisition	<input type="checkbox"/> Sans travaux	<input type="checkbox"/> Avec travaux	
	<input type="checkbox"/> Renouvellement & Ajout de composant			
DESIGNATION DU PROGRAMME	rue Jean Martigny 21 SAINT-APOLLINAIRE 20 logts			Date de mise en gestion 01/03/2021
Remboursement Retenue Garantie	<input type="checkbox"/>			
Conduite d'opération comptabilisée	<input checked="" type="checkbox"/>			
LASM définitive comptabilisée	<input type="checkbox"/>			
Coût de l'opération	Prévisions	Montants définitifs	Ecart	%
Terrain				
Bâtiment/travaux	2 366 272,33 €	2 410 340,30 €		
Frais de notaire				
Equipements spécifiques				
	2 366 272,33 €	2 410 340,30 €	44 067,97 €	1,86%
Financement				
Emprunts	1 866 958,82 €	1 563 518,00 €	-303 440,82 €	-16,25%
Subventions	275 813,52 €	233 313,52 €	-42 500,00 €	-15,41%
Fonds propres	223 499,99 €	613 508,78 €	390 008,79 €	
	2 366 272,33 €	2 410 340,30 €	44 067,97 €	1,86%
Utilisation de Fonds Propres	à hauteur de :	613 508,78 €		
	% du coût de l'opération	25,45%		
Justification de l'écart :	<p>Achat en VEFA de 20 logements locatifs. Le programme initial prévoyait l'acquisition d'un Immeuble en VEFA en vue de la réalisation d'une résidence Sérénitis. Les nouvelles dispositions de la Loi de Finances 2018 conduisent à des contraintes financières supplémentaires pour les offices qui ne permettent plus d'envisager la réalisation de cet Immeuble avec des équipements particuliers. Le projet a été réétudié pour un achat en VEFA de 20 logements familiaux. Le prévisionnel prévoit un prêt CARSAT pour un montant de 450 804 €. Ce prêt était lié au programme initial soit la construction d'une résidence Sérénitis. Afin que l'opération soit équilibrée sur la durée du prêt (40 ans) concernant le programme de construction de 20 logements familiaux, le niveau des fonds propres et le montant de l'emprunt ont été optimisés. Le prévisionnel prévoit une subvention Dijon Métropole pour un montant de 205 000€. Or Orvitis a perçu 212 500 € d'où un écart de 7 500€. Le prévisionnel prévoit une subvention de la Commune pour un montant de 50 000 € qui n'a pas été notifié du fait de la non réalisation de la résidence Sérénitis.</p>			

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^{er} janvier 2025

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- de valider la clôture financière de ce programme,
- d'affecter le montant de 613 508,78 € au crédit du compte 1067 « Réserves : excédents d'exploitation affectés à l'investissement » par le débit du compte 110 « Report à nouveau, solde créditeur ».

4.3.4. Clôture d'opération programme d'investissement n°1342

La clôture du programme n° 1342 relative à l'acquisition en VEFA de 12 logements situés à ARC-SUR-TILLE, rue de Genlis, peut être réalisée et arrêtée selon le détail ci-après.
L'utilisation de fonds propres à hauteur de 134 519,26 € est constatée.

CLOTURE DE PROGRAMME D'INVESTISSEMENT 1342						
EN DATE DU : 18/12/2025						
TYPE D'OPERATION	<input type="checkbox"/>	Construction	<input type="checkbox"/>	Sur sol propre	<input type="checkbox"/>	Sur sol d'autrui
	<input checked="" type="checkbox"/>	Achat en VEFA	<input type="checkbox"/>	Sans travaux	<input type="checkbox"/>	Avec travaux
	<input type="checkbox"/>	Acquisition				
	<input type="checkbox"/>	Renouvellement & Ajout de composant				
DESIGNATION DU PROGRAMME	rue de Genlis 21 ARC-SUR-TILLE 12 logts			Date de mise en gestion	30/04/2024	
Remboursement Retenue Garantie	<input type="checkbox"/>					
Conduite d'opération comptabilisée	<input checked="" type="checkbox"/>					
LASM définitive comptabilisée	<input type="checkbox"/>					
Coût de l'opération	Prévisions	Montants définitifs	Ecarts	%		
Terrain						
Bâtiment/travaux	1 231 864,00 €	1 237 226,26 €				
Frais de notaire						
Equipements spécifiques						
	1 231 864,00 €	1 237 226,26 €	5 362,26 €	0,44%		
Financement						
Emprunts	651 243,00 €	859 095,00 €	207 852,00 €	31,92%		
Subventions	231 612,00 €	243 612,00 €	12 000,00 €	5,18%		
Fonds propres	349 009,00 €	134 519,26 €	-214 489,74 €			
	1 231 864,00 €	1 237 226,26 €	5 362,26 €	0,44%		
Utilisation de Fonds Propres	à hauteur de :	134 519,26 €				
%	du coût de l'opération	10,87%				
Justification de l'écart :	Achat en VEFA de 12 logements locatifs auprès d'EUROPEAN HOMES Afin que l'opération soit équilibrée sur la durée du prêt (40 ans), le niveau des fonds propres et le montant de l'emprunt ont été optimisés. Le prévisionnel ne prévoyait pas de prêts ni de subventions auprès d'Action Logement pour un montant respectif de 294 000 € et de 12 000 €. Afin d'optimiser l'opération, de nouvelles subventions et de nouveaux prêts ont été demandés et obtenus auprès de nouveaux financeurs notamment dans le cadre du plan de relance pour Action Logement.					

Le Conseil d'administration,

- Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article R 423-12 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu 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^{er} janvier 2025

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- de valider la clôture financière de ce programme,
- d'affecter le montant de 134 519,26 € au crédit du compte 1067 « Réserves : excédents d'exploitation affectés à l'investissement » par le débit du compte 110 « Report à nouveau, solde créditeur ».

4.3.5. Clôture d'opération programme d'investissement n°1240

La clôture du programme n° 1240 relative à la construction d'une gendarmerie situés à NUIITS-SAINT-GEORGES, 23 route d'Agencourt, peut être réalisée et arrêtée selon le détail ci-après.
L'utilisation de fonds propres à hauteur de 23 647,00 € est constatée.

CLOTURE DE PROGRAMME D'INVESTISSEMENT 1240				
EN DATE DU : 18/12/2025				
TYPE D'OPERATION	<input checked="" type="checkbox"/> Construction	<input checked="" type="checkbox"/> Sur sol propre	<input type="checkbox"/> Sur sol d'autrui	
	<input type="checkbox"/> Achat en VEFA			
	<input type="checkbox"/> Acquisition	<input type="checkbox"/> Sans travaux	<input type="checkbox"/> Avec travaux	
	<input type="checkbox"/> Renouvellement & Ajout de composant			
DESIGNATION DU PROGRAMME	23 route d'Agencourt	21 NUIITS-SAINT-GEORGES	18 logts	Date de mise en gestion 16/12/2024
Remboursement Retenue Garantie	<input type="checkbox"/>			
Conduite d'opération comptabilisée	<input checked="" type="checkbox"/>			
LASM définitive comptabilisée	<input type="checkbox"/>			
Coût de l'opération	Prévisions	Montants définitifs	Ecart	%
Terrain				
Bâtiment/travaux	3 714 372,00 €	4 665 084,00 €		
Frais de notaire				
Equipements spécifiques				
	3 714 372,00 €	4 665 084,00 €	950 712,00 €	25,60%
Financement				
Emprunts	3 714 372,00 €	4 641 437,00 €	927 065,00 €	24,96%
Subventions				
Fonds propres		23 647,00 €	23 647,00 €	
	3 714 372,00 €	4 665 084,00 €	950 712,00 €	25,60%
Utilisation de Fonds Propres	à hauteur de :	23 647,00 €		
%	du coût de l'opération	0,51%		
Justification de l'écart :	Construction d'une nouvelle Gendarmerie destinée à accueillir une brigade territoriale de gendarmerie autonome. Elle comprendra les locaux techniques et les locaux de service, 15 logements et 3 structures d'hébergement pour les gendarmes adjoints volontaires.			
	Le coût des travaux a augmenté par rapport au prévisionnel pour plusieurs raisons :			
	- Ajout d'un logement complémentaire et ajout de surfaces des locaux de services ;			
	- Surcoût induit par la mise en place d'un référentiel de sécurité plus exigeant ;			
	- Augmentation suite à la consultation des entreprises sous-traitantes (inflation conjoncturelle) ;			
	- Augmentation des honoraires et de la TVA proportionnellement au surcoût des travaux,			
	La gendarmerie est financée en totalité par des prêts de la Banque des Territoires.			
	Le montant des prêts définitifs est calculé sur la base des coûts travaux définitifs.			

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^{er} janvier 2025

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- de valider la clôture financière de ce programme,
- d'affecter le montant de 23 647,00 € au crédit du compte 1067 « Réserves : excédents d'exploitation affectés à l'investissement » par le débit du compte 110 « Report à nouveau, solde créditeur ».

4.3.6. Clôture d'opération programme d'investissement n°168/06-136/07-127/40

La clôture des programmes n° 168/06-136/07-127/40 relative à la réhabilitation de 60 logements situés à FONTAINE-FRANCAISE, rue des Murots, peut être réalisée et arrêtée selon le détail ci-après.

L'utilisation de fonds propres à hauteur de 78 973,69 € est constatée.

CLOTURE DE PROGRAMME D'INVESTISSEMENT 168/06-136/07-127/40						
EN DATE DU : 18/12/2025						
TYPE D'OPERATION	<input type="checkbox"/>	Construction	<input type="checkbox"/>	Sur sol propre	<input type="checkbox"/>	Sur sol d'autrui
	<input type="checkbox"/>	Achat en VEFA	<input type="checkbox"/>	Sans travaux	<input type="checkbox"/>	Avec travaux
	<input type="checkbox"/>	Acquisition				
	<input checked="" type="checkbox"/>	Renouvellement & Ajout de composant				
DESIGNATION DU PROGRAMME	rue des Murots 21 FONTAINE-FRANCAISE 60 logts				Date de mise en gestion	13/10/2023
Remboursement Retenue Garantie	<input type="checkbox"/>					
Conduite d'opération comptabilisée	<input checked="" type="checkbox"/>					
LASM définitive comptabilisée	<input type="checkbox"/>					
Coût de l'opération	Prévisions	Montants définitifs	Ecart	%		
Terrain						
Bâtiment/travaux	79 002,55 €	78 973,69 €				
Frais de notaire						
Equipements spécifiques						
	79 002,55 €	78 973,69 €	-28,86 €	-0,04%		
Financement						
Emprunts						
Subventions						
Fonds propres	79 002,55 €	78 973,69 €	-28,86 €			
	79 002,55 €	78 973,69 €	-28,86 €	-0,04%		
Utilisation de Fonds Propres	à hauteur de :	78 973,69 €				
%	du coût de l'opération	100,00%				
Justification de l'écart :	Travaux de raccordement de trois immeubles au réseau de chaleur construit et exploité par la Régie Côte-d'Or Chaleur du SICECO.					

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^{er} janvier 2025

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- de valider la clôture financière de ce programme,
- d'affecter le montant de 78 973,69 € au crédit du compte 1067 « Réserves : excédents d'exploitation affectés à l'investissement » par le débit du compte 110 « Report à nouveau, solde créditeur ».

4.3.7. Clôture d'opération programme d'investissement n°279/06

La clôture du programme n° 279/06 relative à la réhabilitation de 7 logements situés à SAULIEU, 10 rue Carnot, peut être réalisée et arrêtée selon le détail ci-après.

L'utilisation de fonds propres à hauteur de 79 152,97 € est constatée.

CLOTURE DE PROGRAMME D'INVESTISSEMENT 279/06						
EN DATE DU : 18/12/2025						
TYPE D'OPERATION	<input type="checkbox"/>	Construction	<input type="checkbox"/>	Sur sol propre	<input type="checkbox"/>	Sur sol d'autrui
	<input type="checkbox"/>	Achat en VEFA	<input type="checkbox"/>	Sans travaux	<input type="checkbox"/>	Avec travaux
	<input type="checkbox"/>	Acquisition				
	<input checked="" type="checkbox"/>	Renouvellement & Ajout de composant				
DESIGNATION DU PROGRAMME	10 rue Carnot 21 SAULIEU 7 logts			Date de mise en gestion	19/02/2024	
Remboursement Retenue Garantie	<input type="checkbox"/>					
Conduite d'opération comptabilisée	<input checked="" type="checkbox"/>					
LASM définitive comptabilisée	<input type="checkbox"/>					
Coût de l'opération	Prévisions	Montants définitifs	Ecart	%		
Terrain						
Bâtiment/travaux	50 000,00 €	86 597,97 €				
Frais de notaire						
Equipements spécifiques						
	50 000,00 €	86 597,97 €	36 597,97 €	73,20%		
Financement						
Emprunts						
Subventions		7 445,00 €	7 445,00 €			
Fonds propres	50 000,00 €	79 152,97 €	29 152,97 €			
	50 000,00 €	86 597,97 €	36 597,97 €	73,20%		
Utilisation de Fonds Propres	à hauteur de :	79 152,97 €				
%	du coût de l'opération	91,40%				
Justification de l'écart :	Travaux de mutation énergétique Les dépenses prévisionnelles de travaux ont été estimés au plus bas. Le prévisionnel ne prévoyait pas de subvention du CD21. Une enveloppe a pu être attribuée pour ces travaux.					

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^{er} janvier 2025

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- de valider la clôture financière de ce programme,
- d'affecter le montant de 79 152,97 € au crédit du compte 1067 « Réserves : excédents d'exploitation affectés à l'investissement » par le débit du compte 110 « Report à nouveau, solde créditeur ».

4.3.8. Clôture d'opération programme d'investissement n°219/12

La clôture du programme n° 219/12 relative à la réhabilitation de 63 logements situés à AUXONNE, 2 rue Mignotte, peut être réalisée et arrêtée selon le détail ci-après.

L'utilisation de fonds propres à hauteur de 75 395,00 € est constatée.

CLOTURE DE PROGRAMME D'INVESTISSEMENT 219-12						
EN DATE DU : 18/12/2025						
TYPE D'OPERATION	<input type="checkbox"/>	Construction	<input type="checkbox"/>	Sur sol propre	<input type="checkbox"/>	Sur sol d'autrui
	<input type="checkbox"/>	Achat en VEFA				
	<input type="checkbox"/>	Acquisition	<input type="checkbox"/>	Sans travaux	<input type="checkbox"/>	Avec travaux
	<input checked="" type="checkbox"/>	Renouvellement & Ajout de composant				
DESIGNATION DU PROGRAMME	2 rue Mignotte (EHPAD) 21 AUXONNE		63 logts	Date de mise en gestion	21/02/2025	
Remboursement Retenue Garantie	<input type="checkbox"/>					
Conduite d'opération comptabilisée	<input checked="" type="checkbox"/>					
LASM définitive comptabilisée	<input type="checkbox"/>					
Coût de l'opération	Prévisions	Montants définitifs	Ecart	%		
Terrain						
Bâtiment/travaux	146 190,00 €	141 845,00 €				
Frais de notaire						
Equipements spécifiques						
	146 190,00 €	141 845,00 €	-4 345,00 €	-2,97%		
Financement						
Emprunts			0,00 €			
Subventions	66 450,00 €	66 450,00 €	0,00 €	0,00%		
Fonds propres	79 740,00 €	75 395,00 €	-4 345,00 €			
	146 190,00 €	141 845,00 €	-4 345,00 €	-2,97%		
Utilisation de Fonds Propres	à hauteur de :	75 395,00 €				
%	du coût de l'opération	53,15%				
Justification de l'écart :	Travaux de remplacement et modernisation des ascenseurs					

Le Conseil d'administration,

- Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article R 423-12 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu 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^{er} janvier 2025

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- de valider la clôture financière de ce programme,
- d'affecter le montant de 75 395,00 € au crédit du compte 1067 « Réserves : excédents d'exploitation affectés à l'investissement » par le débit du compte 110 « Report à nouveau, solde créditeur ».

5. GESTION LOCATIVE ET PATRIMONIALE DES LOCAUX ADMINISTRATIFS

5.1 DIJON 15 Ter boulevard Voltaire : bail Code civil consenti à la Société de coordination IDELIANS

Orvitis est propriétaire d'un local d'activité situé au 1^{er} étage de l'immeuble sis à DIJON, au 15 Ter boulevard Voltaire, d'une surface de 327,93 m².

La Société de coordination IDELIANS, actuellement installée au 17 boulevard Voltaire à DIJON, souhaite déménager dans des locaux à proximité, et a sollicité Orvitis pour la location de ce local.

Les conditions juridiques et financières du bail proposées et acceptées par la Société de coordination IDELIANS sont les suivantes :

- Nature du bail : bail de droit commun soumis aux dispositions du Code civil ;
- Date de prise d'effet : 1^{er} janvier 2026 ;
- Durée initiale : neuf (9) ans fermes, avec reconduction tacite au terme de cette période, par périodes de trois (3) années entières et consécutives ;
- Modalités de résiliation :
 - Le Preneur pourra résilier le bail au terme de la période initiale, en prévenant le Bailleur six (6) mois à l'avance, puis à tout moment au cours de la période de tacite reconduction, en prévenant le Bailleur six (6) mois à l'avance ;
 - Le Bailleur pourra résilier le bail au terme de la période initiale, en prévenant le Preneur six (6) mois à l'avance, puis à tout moment au cours de la période de tacite reconduction, en prévenant le Preneur six (6) mois à l'avance ;
- Montant du loyer mensuel hors charges et hors taxes : 1 452,73 € comprenant :
 - le loyer du local pour un montant de 764,08 € ;
 - un forfait pour un montant de 688,65 €, au titre des prestations de ménage, fournitures de produits consommables de bureau (papier, fournitures de bureau, etc.) et d'entretien (savon, produits d'entretien, etc.), ainsi que pour les prestations de fonctionnement d'un photocopieur/imprimante et d'une fontaine à eau installés dans le local
- Montant prévisionnel mensuel des provisions pour charges : 334,49 €.
- Le Preneur sera exonéré du versement d'un dépôt de garantie.

En outre, deux places de parking non boxées situées en sous-sol du bâtiment 15 boulevard Voltaire seront également louées à la Société de coordination IDELIANS, pour un loyer mensuel de 20,00€ par place. Elles feront l'objet de la signature de baux séparés.

Le Conseil d'administration,

- Vu la Loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable
- Vu la Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le 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 2009-1021 du 23 novembre 2009 portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite loi ELAN
- Vu l'article L421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article L 423-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article L421-16 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, situé au 1^{er} étage du bâtiment sis 15 Ter boulevard Voltaire à DIJON, d'une surface totale de 327,93 m², à la Société de coordination IDELIANS, ainsi que deux places de parking non boxées situées en sous-sol de l'immeuble sis 15 boulevard Voltaire à DIJON, dans les conditions énoncées ci-dessus ;
- d'autoriser M. le Directeur général, à signer les baux qui seront consentis à la Société de coordination IDELIANS, ainsi que tous les documents relatifs à cette affaire.

5.2 DIJON, 15 Bis boulevard Voltaire : bail Code civil consenti au GIE numelians

Orvitis est propriétaire d'un local d'activité situé au 1^{er} étage de l'immeuble sis 15 Bis boulevard Voltaire à DIJON, d'une surface de 251,13 m².

Le Groupement d'Intérêt Economique (GIE) numelians, actuellement installé au 17 boulevard Voltaire à DIJON, souhaite déménager dans des locaux à proximité, et a sollicité Orvitis pour la location de ce local.

Les conditions juridiques et financières du bail proposées et acceptées par le GIE numelians sont les suivantes :

- Nature du bail : bail de droit commun soumis aux dispositions du Code civil ;
- Date de prise d'effet : 1^{er} janvier 2026 ;
- Durée initiale : neuf (9) ans fermes, avec reconduction tacite au terme de cette période, par périodes de trois (3) années entières et consécutives ;
- Modalités de résiliation :
 - Le Preneur pourra résilier le bail au terme de la période initiale, en prévenant le Bailleur six (6) mois à l'avance, puis à tout moment au cours de la période de tacite reconduction, en prévenant le Bailleur six (6) mois à l'avance.
 - Le Bailleur pourra résilier le bail au terme de la période initiale, en prévenant le Preneur six (6) mois à l'avance, puis à tout moment au cours de la période de tacite reconduction, en prévenant le Preneur six (6) mois à l'avance.
- Montant du loyer mensuel hors charges et hors taxes : 1 104,97 € comprenant :
 - le loyer du local pour un montant de 585,13 € ;
 - un forfait pour un montant de 519,84€, au titre des prestations de ménage, fournitures de produits consommables de bureau (papier, fournitures de bureau, etc.) et d'entretien (savon, produits d'entretien, etc.), ainsi que pour les prestations de fonctionnement d'un photocopieur/imprimante et d'une fontaine à eau installés dans le local.
- Montant prévisionnel mensuel des provisions pour charges : 256,15 €.
- Le Preneur sera exonéré du versement d'un dépôt de garantie.

En outre, deux places de parking non boxées situées en sous-sol du bâtiment 15 boulevard Voltaire seront également louées au GIE numelians, pour un loyer mensuel de 20,00€ par place. Elles feront l'objet de la signature de baux séparés.

Le Conseil d'administration,

- Vu la Loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable
- Vu la Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le 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 2009-1021 du 23 novembre 2009 portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite loi ELAN
- Vu l'article L421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article L 423-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article L421-16 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, situé au 1^{er} étage du bâtiment sis 15 Bis boulevard Voltaire à DIJON, d'une surface totale de 251,13 m², au GIE numelians, ainsi que deux places de parking non boxées situées en sous-sol de l'immeuble sis 15 boulevard Voltaire à DIJON, dans les conditions énoncées ci-dessus ;
- d'autoriser M. le Directeur général, à signer les baux qui seront consentis au GIE numelians, ainsi que tous les documents relatifs à cette affaire.

6. GESTION LOCATIVE ET PATRIMONIALE DES HABITATIONS

6.1 Révision du règlement intérieur de la Commission des Solidarités et financement du Fonds Solidarité d'Orvitis pour l'année 2026

La Commission des Solidarités constitue un levier pour soutenir les locataires d'Orvitis en difficulté. Elle favorise en effet un maintien durable dans le logement.

Grâce au fonds Solidarité d'Orvitis, la Commission des Solidarités a pu aider des locataires à faire face à l'augmentation des coûts de l'énergie et des charges qui en découlent.

Elle a également permis de contenir certaines situations d'impayés et d'accompagner au mieux les locataires, en apportant une réponse adaptée et efficace dans le cadre du maintien dans le logement.

Dans la continuité des actions menées par la Commission des Solidarités, installée lors du Conseil d'Administration du 10 septembre 2021, et conformément aux orientations définies lors de la révision de son règlement intérieur lors du Conseil d'Administration du 21 décembre 2023 avec la création du Fonds de Solidarité d'Orvitis, il est proposé de reconduire le budget de 30 000€ pour l'année 2026.

Il est également proposé de réviser le règlement intérieur de la Commission des Solidarités afin de répondre au mieux aux problématiques des locataires d'Orvitis.

Ce budget de 30 000€, ainsi que cette mise à jour du règlement intérieur, permettront de poursuivre les actions d'Orvitis en faveur de ses locataires en situation de fragilité, tout en continuant de s'inscrire pleinement dans les engagements pris dans le cadre de la Charte de Prévention des Expulsion de la Côte-d'Or.

Le Conseil d'administration,

- Vu la Loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement
- Vu la Loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement
- Vu la Loi 2009-323 du 25 mars 2009 portant sur la Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion
- Vu la Loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite Loi ELAN
- Vu l'article L 421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu la délibération du Conseil d'administration en date du 11 juin 2015
- Vu la délibération du Conseil d'administration en date du 10 septembre 2021
- Vu la délibération du Conseil d'administration en date du 26 octobre 2021
- Vu la délibération du Conseil d'administration en date du 21 décembre 2023

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- d'autoriser la reconduction du Fonds de Solidarité pour l'année 2026 ;
- de fixer le montant de ce fonds spécifique de solidarité à 30 000€ ;
- de valider le règlement intérieur modifié de la Commission des Solidarités.

6.2 Politique de vente 2026

Depuis la mi-2024, le marché de l'immobilier ancien connaît une reprise qui s'est confirmée au 1^{er} semestre 2025, avec une progression des ventes de 7,5 %.

Orvitis s'inscrit dans cette dynamique et enregistre un chiffre d'affaires en progression pour l'année 2025.

En revanche, le marché de l'immobilier neuf n'a pas bénéficié de cette amélioration. Au niveau national, les réservations de logements neufs par les particuliers ont reculé de 9 % en un an. Les programmes neufs actuellement commercialisés par Orvitis (2 en PSLA et 2 en accession sociale classique en VEFA) subissent de plein fouet la crise nationale, et les réservations s'en ressentent fortement. Malgré une pression commerciale soutenue (campagnes digitales, radio, presse), les ventes peinent à décoller.

Il convient toutefois de souligner l'intérêt marqué des acquéreurs pour les programmes en PSLA, attractifs grâce à leur prix de vente maîtrisé et aux avantages du dispositif.

A l'inverse, les logements en accession sociale classique (VEFA) trouvent difficilement preneur, en raison de leurs prix de vente jugés trop élevés.

Le marché de la maison neuve, et celui du terrain à bâtir, est à l'arrêt depuis 2 ans avec une baisse des ventes de 50% au niveau national. Orvitis n'échappe pas à cette tendance baissière. Toutefois, il est observé une légère hausse du chiffre d'affaires par rapport à 2024 grâce au programme de MIREBEAU-SUR-BEZE, dont les prix de vente sont plus attractifs que ceux de la proche agglomération dijonnaise.

Cette situation interroge le modèle économique de la construction neuve.

En effet, le coût élevé de l'acquisition du foncier, ainsi que la hausse des coûts de construction pèsent fortement sur le budget global des projets. Les ménages souhaitant se lancer dans une construction neuve doivent désormais disposer d'une capacité financière solide pour obtenir un financement bancaire, ce qui limite encore la demande.

Compte tenu de ces éléments contextuels, le déploiement de la marque IM-Ô depuis le 1^{er} octobre 2025 va permettre à Orvitis de renforcer son positionnement en tant qu'acteur local de l'immobilier à prix abordable.

Grâce à sa visibilité via son site Internet et l'implantation de son agence commerciale, IM-Ô pourra mettre en avant son image de marque dédiée à l'accession à la propriété pour les ménages aux revenus intermédiaires.

En 2026, il sera nécessaire d'investir davantage dans la promotion de la marque afin d'asseoir durablement sa notoriété.

Il convient d'aborder les ambitions pour 2026 avec prudence. Toutefois, il ne faudra pas sous-investir en termes de publicité et d'actions commerciales, au risque de perdre en visibilité et en compétitivité dans un marché de l'immobilier encore fragile : un immobilier neuf atone et un secteur de la construction de maisons individuelles particulièrement affaibli.

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

A - Les logements locatifs sociaux occupés et vacants

Orvitis maintient sa politique de vente 2025 par la mise en vente de logements individuels occupés ou vacants de plus de 10 ans, référencés au plan de vente hors périmètre de Dijon Métropole (hors logements non conventionnés et à l'exception de biens dont la mise en vente exceptionnelle pourrait être décidée par délibération).

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

Pour pallier cette baisse de chiffre d'affaires prévisible, des études sont en cours pour la mise en vente de patrimoines collectifs supplémentaires.

Au cours de l'année 2025, Orvitis a réalisé 21 ventes pour un montant total prévisionnel de 2 358 800€, avec 23 ventes (+7,89%), contre 2 186 101€ en 2024.

4 logements ont été vendus aux locataires occupants, et 17 logements vacants ont été vendus, dont 9 à des locataires du patrimoine d'Orvitis.

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

Commune	Adresse	Nombre de logements dans l'opération	Nombre de ventes en 2025	Etat du stock au 31/12/2025	Nombre de dossiers à l'étude
BELLENEUVE	1 à 12 Allées des Roches	11	1	8	0
GEVREY-CHAMBERTIN	8 rue du Clos Prieur	8	4	2	0
ASNIERES-LES-DIJON	rue Alphonse Daudet B	12	0	3	0
ASNIERES-LES-DIJON	rue Alphonse Daudet A	12	0	5	1
BEAUNE	8 rue de Lattre de Tassigny	6	0	2	1
VENAREY-LES-LAUMES	6 rue Gaston Hardy	9	0	7	0
TOTAL		58	5	28	2

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

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

B - Les logements neufs en accession sociale

Dans le but de diversifier l'offre de parcours résidentiel aux locataires et afin de répondre aux sollicitations conjointes des collectivités territoriales et des clients, Orvitis s'est inscrit depuis de nombreuses années dans une politique développement de vente de logements en PSLA (Prêt Social Location Accession) avec 10 ventes réalisées en 2025 pour un montant total de : 1 397 273,15€.

En 2025, 8 nouveaux PSLA ont été livrés.

Les programmes en cours pour 2025 :

Commune	Catégorie	Nombre de logements sur l'opération	Nombre de ventes en 2025	Etat du stock au 31/12/2025
CORGOLAIN	PSLA	4	1	Programme terminé
ARC-SUR-TILLE	PSLA	16	9	7 logements restant en phase locative
DIJON FAUCONNET	PSLA	4	0	4 logements en phase locative Livraison 2025
TALANT	PSLA	4	0	4 logements en phase locative Livraison 2025
BEAUNE HAMEAU DE GIGNY	PSLA	8	0	1 logement pré-réservé sur 8
DAIX	VEFA	4	0	Aucune réservation
MONTAGNY-LES-BEAUNE	VEFA	2	0	Aucune réservation
TOTAL		38	10	

Orvitis poursuivra le développement de cet axe et proposera le programme en location-accession en 2026, suivant :

Commune	Nature de l'opération	Nombre de logements
OUGES	PSLA/ACCESSION	7
COUTERNON	PSLA	14
POUILLY-EN-AUXOIS	ACCESSION	8
SAINT-APOLLINAIRE - COURBES ROYES	PSLA	7
SAINT-APOLLINAIRE - TIRBAUDE	PSLA/ACCESSION	14
TOTAL		50

C - Le développement de SCCV (Société Civile de Construction-Vente)

Pour répondre à la demande croissante de ses locataires à la recherche de logements neufs dans des secteurs tendus, Orvitis enrichit et complète son offre de biens à vendre au travers des sociétés civiles de construction-vente (SCCV), comprenant au minimum 25 % de logements sociaux selon le partenaire, ou des logements en accession sociale abordable.

La commercialisation des biens de ces SCCV se poursuivra en 2026 dans les programmes existants, et de nouveaux à venir.

Commune	Nom du programme	Commercialisation
PERRIGNY-LES-DIJON	SCCV PERRIGNY 5	12/36 en cours
BEAUNE	PASTEUR 17	24 à venir
NUITS-SAINT-GEORGES	NUITS ET PIERRES	25 à venir
DAIX	ROUTE DE DIJON	3 en projet

D - Les terrains

Orvitis se positionne en tant qu'aménageur-lotisseur, afin de proposer à la vente des terrains viabilisés. Au cours de l'année 2025, la vente des terrains a généré un chiffre d'affaires de 966 460 €, contre 785 970 € en 2024 (soit +23%).

Commune	Nombre de lots dans l'opération	Etat du stock au 31/12/2025	Nombre de ventes en 2025	Montant
CLENAY	17	7	2	298 480€
LAIGNES	2	0	2 (fin de l'opération)	20 000€
SEMUR-EN-AUXOIS	21	7	1	38 710€
MIREBEAU-SUR-BEZE	40	31	9	609 270€
ARC-SUR-TILLE	29	22	0	0€
FLEUREY-SUR-OUCHE	2	1	0	0€
TOTAL		68	14	966 460€

Le marché de la maison neuve, et donc du terrain à bâtir, est à l'arrêt depuis 2 ans, avec une baisse des ventes de 50%. Outre la difficulté d'accès au crédit pour les ménages, la hausse des prix des matériaux de construction constitue un facteur aggravant majeur de cette crise.

II - Politique de commercialisation

A - Politique tarifaire en faveur des locataires occupants

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

Durée d'occupation du logement en année	Décote applicable en pourcentage
De 2 à 5 ans	0%
De 6 à 11 ans	5%
De 12 à 19 ans	10%
20 ans et +	15%

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

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

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

B - Politique de commercialisation

Depuis la Loi ELAN du 23 novembre 2018 et en application des dispositions des articles L 443-11 et L 443-12 du Code de la Construction et de l'Habitation relatifs aux classements des offres de vente de logements locatifs sociaux, la tenue d'un registre des offres est réalisée. La validation définitive de l'offre et du dossier acquéreur est approuvée par la Direction Générale.

C - Politique de parrainage

Dans le but d'encourager chaque collaborateur d'Orvitis à devenir ambassadeur de la marque et à la recommander auprès de son entourage, un programme de parrainage pourra être mis en place.

Pour toute mise en relation aboutissant à la signature d'un acte de vente d'un logement ancien vacant ou neuf, le collaborateur recevra un chèque cadeau de 300 €.

Pour les biens vendus dans le cadre du dispositif PSLA, un chèque cadeau de 300 € sera également offert à la signature de l'acte de vente.

En 2025, un collaborateur a déjà bénéficié de ce dispositif pour un parrainage sur un logement PSLA.

Dans l'objectif d'encourager les clients ou locataires satisfaits, une offre de parrainage est mise en place afin qu'ils recommandent les services d'Orvitis à leur entourage ou à leur réseau. Ce dispositif vise à attirer de nouveaux prospects qualifiés tout en renforçant la fidélité des clients existants.

Pour toute mise en relation aboutissant à la signature d'un acte de vente d'un logement ancien vacant ou neuf, un chèque cadeau de 300 € sera offert.

Pour les biens vendus dans le cadre du dispositif PSLA, un chèque cadeau de 300 € sera également attribué lors de la signature de l'acte de vente.

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 le débat des orientations budgétaires 2026 approuvé par délibération du Conseil d'Administration en date du 23 octobre 2025
- Vu les dispositions de la Convention d'Utilité Sociale 2021-2026

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- d'entériner la politique de vente de l'année 2026 ;
- d'approuver le plan de ventes annexé.

6.3 Vente de logements locatifs vacants

6.3.1. GENLIS, 11 rue du Château d'Eau : vente d'un pavillon locatif de type IV

Orvitis envisage de procéder à la vente d'un pavillon de type IV, vacant, situé à GENLIS au 11 rue du Château d'Eau.

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

FICHE TECHNIQUE	Logement n°4
Le logement	Type IV de 77 m ²
Année de mise en service	1957
Type de construction	Pavillon comprenant : entrée, séjour, cuisine, cellier, salle de bains et WC A l'étage : dégagement donnant sur trois chambres et un placard.
Terrain	Parcelle AD n°60 de 3 845 m ² à diviser
Statut du logement	VACANT
Prix de vente proposé	137 000€
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 GENLIS en date du 20 octobre 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 GENLIS, au 11 rue du Château d'Eau, sur la parcelle cadastrée AD n°60, d'une surface de 3 845 m² à diviser ;
- de valider la meilleure offre en application des dispositions des articles L 443-11 et L 443-12 du Code de la Construction et de l'Habitation relatifs aux classements des offres de vente de logements locatifs sociaux ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à signer les compromis et acte de vente, ainsi que toutes pièces relatives à cette affaire.



6.3.2. SEMUR-EN-AUXOIS, 18 rue Henri Camp : vente d'un pavillon locatif de type IV

Orvitis envisage de procéder à la vente d'un pavillon de type IV, vacant, situé à SEMUR-EN-AUXOIS au 18 rue Henri Camp.

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

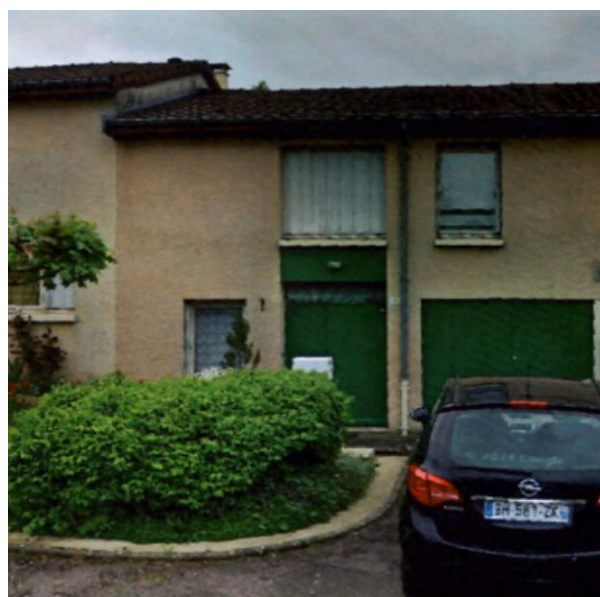
FICHE TECHNIQUE	Logement n°386
Le logement	Type IV de 85 m ²
Année de mise en service	1981
Type de construction	Pavillon comprenant : entrée, séjour, cuisine, salle à manger Au 1 ^{er} étage : dégagement donnant sur deux chambres, salle de bains et WC Garage et jardin
Terrain	Parcelle AM n°220 de 728 m ² à diviser
Statut du logement	VACANT
Prix de vente proposé	137 000€
Avis de la Mairie	/
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 la demande d'avis auprès de la Mairie en date du 23 septembre 2025 et ses accusés de réception restés sans réponse
- 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 SEMUR-EN-AUXOIS au 18 rue Henri-Camp, sur la parcelle cadastrée AM n°220, d'une surface de 728 m² à diviser ;
- de valider la meilleure offre en application des dispositions des articles L 443-11 et L 443-12 du Code de la Construction et de l'Habitation relatifs aux classements des offres de vente de logements locatifs sociaux ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à signer les compromis et acte de vente, ainsi que toutes pièces relatives à cette affaire.



6.4 Convention de partenariat entre Orvitis et l'Association "Au Grenier à Jeux"

L'Association « Au Grenier à Jeux » promeut le jeu comme un véritable outil de lien social, d'éveil cognitif et de valorisation des savoir-faire. A travers ses interventions, elle cherche à rompre l'isolement, encourager la coopération et mettre son expertise du jeu au service de projets à forte utilité sociale. Elle propose des ateliers ludiques accessibles à tous, basés sur des jeux de société modernes, favorisant la mémoire, la réflexion et la convivialité.

Orvitis souhaite mettre en place un partenariat avec l'Association, dans les résidences Sérénitis, , et également pour les personnes en situation de handicap.

Ce partenariat se concrétise par la mise en place d'ateliers de jeux de société organisés, une fois par mois, dans plusieurs résidences Sérénitis. Chaque séance, d'une durée de deux heures, offrirait aux seniors un moment de partage et de détente, tout en favorisant la stimulation cognitive, la mémoire et la communication dans une ambiance conviviale. Ces activités ont pour objectif de renforcer la cohésion sociale et d'encourager la participation active des résidents à la vie collective.

Ce partenariat avec l'Association « Au Grenier à Jeux » illustre la volonté d'Orvitis de poursuivre cette dynamique en faveur du bien vieillir, de l'inclusion et du vivre-ensemble.

La prestation assurée par l'Association se déroulera dans la salle d'animation des cinq résidences Sérénitis situées à :

- CHENOVE, 30 rue Ernest Renan,
- DIJON, 12 rue de Colmar,
- FONTAINE-LES-DIJON, 1 Allée Fritz Wagner,
- GEVREY-CHAMBERTIN, 5 rue des Gémeaux,
- SENNECEY-LES-DIJON, 4 rue Lucie Aubrac.

Il est proposé d'établir une convention de partenariat entre l'Association « Au Grenier à Jeux » et Orvitis, qui définira les engagements réciproques de chacun.

L'Association s'engage à animer 15 ateliers-découverte de jeux de société, à raison d'un atelier par mois dans chacun des cinq sites.

En contrepartie de l'animation, le coût de la prestation s'élève à 105€ pour chaque atelier.

La convention sera consentie pour la période du 1^{er} octobre 2025 au 31 décembre 2025.

Le Conseil d'administration,

- Vu la Loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement
- Vu la Loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale
- Vu la Loi 2009-323 du 25 mars 2009 portant sur la Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion
- Vu la Loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite Loi ELAN
- Vu l'article L 421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- d'émettre un avis favorable au partenariat entre l'Association « Au Grenier à Jeux » et Orvitis, portant sur la mise en place d'ateliers de jeux de société organisés, une fois par mois, dans plusieurs résidences Sérénitis listées ci-dessus ;
- d'autoriser le règlement par Orvitis de la prestation pour chaque atelier jeu de société, d'un montant de 105€ ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à signer la convention établie dans les conditions énoncées ci-avant.

6.5 Avenant n°5 à la convention de location avec l'Association Enfance et Handicap en Côte-d'Or (EHCO) : réservation de trois logements d'observation

Par délibérations en date des 6 avril 2017, 23 septembre 2019, 13 juillet 2023, 17 juin 2024 et 10 février 2025, le Bureau a autorisé la location de logements d'observation à l'Association EHCO.

Ces logements sont destinés à l'accueil, soit de personnes adultes en situation de handicap accompagnées par une équipe éducative sur site, soit de jeunes âgés de 16 à 18 ans relevant de la protection de l'enfance, accompagnés par une équipe d'éducateurs.

L'Association EHCO dispose à ce jour d'une capacité totale de 19 logements au sein du patrimoine d'Orvitis dans les communes de BEAUNE et de SEURRE.

Le 5 novembre 2025, l'Association EHCO a sollicité Orvitis pour obtenir la location de 3 logements supplémentaires destinés à l'accueil de trois mineurs relevant de la protection de l'enfance.

Ces jeunes sont actuellement hébergés dans un immeuble de l'Association situé à BEAUNE, appelé « La Ruelle ». Cependant, les appartements qu'ils occupent sont vétustes et ne permettent plus de les accueillir dans des conditions satisfaisantes.

Il est proposé d'établir un avenant n°5 à la convention de location avec l'Association EHCO, pour la location de trois logements d'observation, de type 1 ou 2, situé dans le patrimoine d'Orvitis situé à BEAUNE.

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 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
- Vu l'article L 421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu les articles L442-8-1 à L442-8-3 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu les délibérations du Bureau en date des 6 avril 2017, 23 septembre 2019, 13 juillet 2023, 17 juin 2024 et 10 février 2025
- Vu la demande de l'Association EHCO en date du 5 novembre 2025 pour l'attribution de trois logements, destinés à être sous-loués à des jeunes mineurs

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- d'établir un avenant à la convention de location pour trois logements d'observation de type 1 et 2 dans le patrimoine d'Orvitis, situé à BEAUNE, au nom de l'Association EHCO, afin de permettre la sous-location à des publics qu'ils accompagnent ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à signer l'avenant n°5 à la convention de location, dans les conditions énoncées ci-dessus.

6.6 Avenant n°1 à la convention de location entre l'Association Maisons Partagées Dijon Côte-d'Or et Orvitis

Par délibération en date du 18 septembre 2014, le Bureau a validé l'intégration, au sein du programme « Carré de Varèse », d'une résidence sociale composée de deux maisons partagées destinées à des adultes valides et handicapés. Cette résidence est située à SAINT-APOLLINAIRE, au 650 Cours de Gray.

La location et la gestion de ces deux maisons ont été confiées à l'Association Maisons Partagées Dijon Côte-d'Or, représentant localement l'association Simon de Cyrène.

Par délibération en date du 22 septembre 2016, le Bureau a consenti à la location de deux logements supplémentaires au sein de ce programme.

En avril 2025, l'Association a sollicité Orvitis pour la location d'un logement supplémentaire, destiné à être sous-loué à des adultes valides et handicapés, sans possibilité de glissement du bail au nom des personnes hébergées.

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 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
- Vu l'article L 421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu les articles L442-8-1 à L442-8-3 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu les délibérations du Bureau en date des 18 septembre 2014 et 22 septembre 2016
- Vu la demande de l'Association Maisons Partagées Dijon Côte-d'Or pour l'attribution d'un logement supplémentaire

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- d'établir un avenant à la convention de location pour un logement d'observation de type 2, dans le patrimoine d'Orvitis, situé à SAINT-APOLLINAIRE, au 650 Cours de Gray, au nom de l'Association Maisons Partagées Dijon Côte-d'Or, afin de permettre la sous-location pour les publics qu'elle accompagne ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à signer l'avenant n°1 à la convention de location dans les conditions énoncées ci-dessus.

7. OPERATIONS FONCIERES ET PATRIMONIALES

7.1 Programmation 2026 des opérations d'investissement

Dans le respect des contrats d'objectifs conclus entre les bailleurs sociaux et les délégataires des aides à la pierre, figurant dans :

- le PLUi-HD de DIJON Métropole ;
- l'Accord Cadre Pluriannuel signé avec le Conseil Départemental de la Côte-d'Or ;
- la Convention d'Utilité Sociale ;

la programmation annuelle des aides de l'Etat pour le financement de droit commun du logement locatif social s'effectue, pour l'année 2026, à partir de la programmation des opérations d'investissement pour la Côte-d'Or.

Celle-ci se répartit comme suit :

Production de logements locatifs :	160 logements (dont 34 logements en résidence autonomie ou sociale)
Production de produits destinés à la vente :	37 logements en location-accession (PSLA) ou accession sociale directe
Déconstruction :	86 logements (requalifications de quartiers et restructuration d'un bâtiment)

La liste de ces opérations est également transmise aux financeurs publics.

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 2013-569 du 1^{er} juillet 2013 habilitant le Gouvernement à adopter des mesures de nature législative pour accélérer les projets de construction
- Vu la Loi 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite Loi ALUR
- Vu la Loi 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018
- 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 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 programmation 2026 ci-annexée ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à déposer ces listes auprès DIJON Métropole et du Conseil Départemental de la Côte-d'Or ;
- de solliciter l'ensemble des agréments et financements (emprunts et subventions) concourant à l'équilibre des opérations d'investissement, auprès de l'Etat, des collectivités et des partenaires publics comme privés ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à signer tous documents afférents à la programmation.

PROGRAMMATION 2026 / DEPOT DES DOSSIERS DE FINANCEMENT AUPRES DU FNAP

1. PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS

Délégataire	N° SIAP	Nature	Commune	Adresse	Particularité	Priorité	Statut SIAP	année dépôt	Financement droit commun				
									Nb logts (dt commun)	PLAI	dont PLAI A	PLUS	PLS
Dijon Métropole	20252123100009	NEUF VEFA	MARSANNAY-LA-COTE	rue Tisserand	Acquisition de 20 logements pour résidence sérénités	2	T	2026	20	6		8	6
Dijon Métropole	20252123100010	NEUF MO Orvittis	PERRIGNY-LES-DUJON	36 rue Logerot	AFUA lot 1102	1	T	2026	12	4		5	3
Dijon Métropole	20252123100044	NEUF MO Orvittis	FONTAINE LES DUJON	1 rue des carrols & 1 rue de Dijon	Construction de 30 LLS	2	T	2026	30	9		13	8
Dijon Métropole	20252123100011	NEUF MO Orvittis	FONTAINE-LES-DUJON	45 rue de Dijon	Construction de 20 logements LLS	1	P	2026	20	7		7	6
Dijon Métropole		NEUF MO Orvittis	FONTAINE-LES-DUJON	12 rue du Faubourg Saint-Martin	Ajout d'un logement au programme initial	1		2026	1			1	
Dijon Métropole	20252123100048	NEUF VEFA	DAIX	44 route de Dijon	Acquisition d'un logement	1	T	2026	1				1
Total DUJON Métropole 2026									84	26	0	34	24
DDT	2025DD02100022	NEUF	BEAUNE	rue des Prévoles	PEP: 10 logements inclusifs + salle 40 m²	1	T	2026	10				10
DDT	2025DD02100012	NEUF MO Orvittis	BEAUNE	23 route de Gigny	extension (18 places) de la résidence autonomie des Primevères	1	T	2026	18				18
DDT	2025DD02100013	NEUF VEFA	BEAUNE	rue Pasteur	12 LLS acquis à la SCCV	2	T	2026	12	4		5	3
DDT	2025DD02100014	NEUF MO Orvittis	BEAUNE	rue des ares Cautains	tranche 1 construction suite requalification du quartier	1	T	2026	20	8	0	10	2
DDT	2025DD02100023	NEUF VEFA	IS SUR TILLE	Eco-quartier AMI	Acquisition de 10 logements familiaux à un promoteur	2	T	2026	10	3		7	
DDT	2025DD02100015	NEUF MO Orvittis	MONTIGNY SUR AUBE	vieille route de Dijon	16 logements pension famille	2	T	2026	16	16	0		
Total DDT 2026									76	31	0	22	23
TOTAL 2026									160	57	0	56	47

2. PRODUCTION DE PRODUITS DESTINES A LA VENTE

Délégataire	N° SIAP	Nature	Commune	Adresse	Priorité	Statut SIAP	Nb logts	Financement PSLA ou accession sociale directe
Dijon Métropole	20242123100010	NEUF MO Orvittis	OUGES	rue de l'abbaye		P	7	PSLA ou ACC
Total DUJON Métropole 2026							7	
DDT	2025DD02100004	Achat VEFA	COUTERNON	route de Quétigny		P	14	PSLA
DDT	2025DD02100016	Achat VEFA	SAVIGNY LE SEC	Route d'Is-sur-Tille		T	16	PSLA
Total DDT 2026							30	
TOTAL 2026							37	

3. DECONSTRUCTION

Délégataire	N° SIAP	Nature	Commune	Adresse	Priorité	Statut SIAP	Nb logts	Financement		
								PLAI	PLUS	PLS
Total DUJON Métropole							0	0	0	
DDT	2025DD02100017	démolition	BEAUNE	rue des Prévoles		T	54		54	
DDT	2025DD02100018	démolition	BEAUNE	rue des Ares Cautains		T	32		32	
DDT	2025DD02100020	démolition	SEMUR EN AUXOIS	13 rue de Ciney		T	18		18	
Total DDT 2026							86	0	86	0
Total déconstruction							86	0	86	0

7.2 Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) - convention de rénovation urbaine de DIJON Métropole 2018-2026

Par délibération en date du 25 octobre 2018, le Conseil d'Administration a validé une programmation prévisionnelle incluant des opérations de démolition, de reconstitution de l'offre, de requalification et de résidentialisation dans le patrimoine d'Orvitis, situé à DIJON et à CHENOVE.

Cette programmation NPNRU portait sur :

- la requalification de l'îlot Île-de-France, situé dans le quartier de la Fontaine d'Ouche à DIJON, comprenant 215 logements, pour un montant prévisionnel de 7 312 000 € HT ;
- le cœur du quartier Renan et la frange Est du tramway à CHENOVE, pour un montant prévisionnel de 29 885 000 € HT.

Le coût total de la programmation prévisionnelle ANRU dans les villes de DIJON et de CHENOVE était de 37 197 000 € HT, soit 39 242 835 € TTC. Ce montant se décomposait comme suit :

- DIJON îlot Île-de-France : 7 312 000 € HT
- CHENOVE frange Est du tramway : 29 885 000 € HT.

Depuis 2020, la programmation ANRU dans les villes de DIJON et de CHENOVE a évolué.

1. Quartier de la Fontaine d'Ouche à DIJON - îlot Île-de-France

L'opération de requalification des 215 logements a été intégrée au programme européen RESPONSE, dédié au développement de quartiers à énergie positive.

Orvitis intervient aux côtés de Dijon Métropole, d'EDF et d'une cinquantaine de partenaires européens.

Les travaux ont été complétés par les actions suivantes :

- l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture-terrasse ;
- l'équipement de 30 logements en solutions de domotique connectée ;
- la mise en place d'un système d'autoconsommation collective pour les quatre bâtiments.

Ces ajouts ont généré un surcoût de 750 000 € HT, portant le coût total de l'opération à 8 060 000 € HT. Toutefois, une optimisation des financements a permis de mobiliser 1 093 000 € d'aides supplémentaires.

2. Quartiers Renan et Quartier des Fleurs à CHENOVE - requalifications et résidentialisations

Les opérations de requalification lourde et de résidentialisation concernent :

- 336 logements situés au cœur du quartier Renan, incluant la restructuration du bâtiment « ILM » rue Renan ;
- 11 bâtiments du quartier des Fleurs, en frange Est du tramway.

Les premières estimations, réalisées en 2015 et basées sur des rénovations principalement thermiques, évaluaient le coût à 36 000 € HT par logement.

Aujourd'hui, afin de répondre au vieillissement de la population et d'améliorer le confort d'usage, Orvitis prévoit notamment :

- la création ou la modernisation d'ascenseurs ;
- l'installation de rampes d'accès ;
- l'aménagement des halls et de salles de bains PMR ;
- l'ajout de balcons.

Le coût actualisé est désormais évalué à 72 000 € HT par logement.

Une optimisation des financements permet d'assurer l'équilibre financier de l'opération.

Le détail des estimations des enveloppes financières et des subventions attendues, par quartier, pour les Villes de CHENOVE et de DIJON, est présenté dans le tableau ci-dessous.

**PROGRAMMATION NPNRU
2018 - 2026**

CHENOVE																				
Famille d'opération	Nom de l'opération	Nbre logts	Coût d'investissement € HT	Subvention ANRU €	%	Subvention EPCI €	%	Subvention Conseil Régional de Bourgogne €	%	Subvention FEDER €	%	Certificats d'Economie d'Energie €	%	Prêt action logement en €	%	CARSAT PRET à taux 0% ou subvention	Prêt banque des territoires	%	OS démarrage travaux	
Démolition	Démolition 12 rue Ernest Renan	80	2 132 000	1 626 165	76,27															2 018
Reconstitution de l'offre	Reconstitution de l'offre 12 rue Ernest Renan	80	8 430 000	374 400	4,44	1 468 000	17,41							679 900	8	797 055	9	4 553 150	54	2 018
Démolition	Démolition 18, 20, 26 rue Ernest Renan	30	1 403 000	1 123 000	80,04															2022
Relogements avec minoration loyers	calcul relogement de 38 logements (ILM, 10 Clématites et 37 Gambetta)	38		242 000																
Requalification	Requalification bâtiment ILM 14 à 30 rue Ernest Renan	90	7 900 000	1 008 005	12,76	180 000	2,28	630 000	7,97	303 000	3,84	200 000	2,53	1 947 740	24,7	887 481	11,2	2 743 774	34,7	2022
Résidentialisation	Résidentialisation bâtiment ILM 14 à 30 rue Ernest Renan	90	400 000	161 000	40,25												239 000	59,75		2022
Requalification	Requalification 2 à 35 rue des Clématites	149	10 618 000	758 740	7,15	298 000	2,81	730 000	6,88	596 000	5,61	363 000	3,42	1 573 152	14,8	100 000	0,9	6 199 108	58,4	2026
Résidentialisation	Résidentialisation 2 à 12 rue des Clématites	116	1 081 000	432 400	40,00												648 600	60,00		
Requalification	Requalification 1 à 9 rue des Tamaris et 37 rue Gambetta	97	6 913 000	503 600	7,28	194 000	2,81	475 235	6,87	388 000	5,61	237 000	3,43	1 017 746	15	100 000	1	3 997 419	58	2026
Résidentialisation	Résidentialisation 1 à 9 rue des Tamaris et 37 rue Gambetta	97	345 000	138 000	40,00												207 000	60,00		
	TOTAUX	680	39 222 000	6 367 310	16	2 140 000	5	1 835 235	5	1 287 000	3	800 000	2	5 218 538	13	1 884 536	23	18588051	47	

* Les coûts des démolitions comprennent les travaux, les honoraires, la VNC, les pertes d'exploitation et les relogements.

DIJON																				
Famille d'opération	Nom de l'opération	Nbre logts	Coût d'investissement en € HT	Subvention ANRU en €	%	Subvention EPCI €	%	Subvention Conseil Régional de Bourgogne €	%	Subvention FEDER €	%	Certificats d'Economie d'Energie €	%	RESPONSE	%	Prêt action logement en €	%	Prêt CDC	%	OS démarrage travaux
Requalification	Requalification Ilot Ile de France à Dijon Fontaine d'Ouche	215	8 060 000	1 224 860	14,10	528 000	6,55	466 000	5,78	856 000	10,62	789 336	2,76	115 625	1,43	584 163	7	3 496 016	52,42	2 021

* Tous les travaux d'amélioration de l'accessibilité PMR et d'économie d'énergie feront l'objet d'une demande de dégrèvement de Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB)

Le coût total de la programmation du NPNRU, après actualisation, s'élève à 47 282 000 € HT, soit 49 882 510 € TTC, représentant une augmentation de 10 085 000 € par rapport à l'estimation initiale réalisée en 2018.

Ce montant se répartit de la manière suivante :

- DIJON îlot Île-de-France : 8 060 000 € HT, soit + 748 000 € par rapport à l'estimation de 2018 ;
- CHENOVE frange Est du tramway : 39 222 000 € HT, soit + 9 337 000 € par rapport à l'estimation de 2018.

Ces investissements représentent un effort financier important pour Orvitis. Leur mise en œuvre nécessite la mobilisation et le soutien renforcé de l'ensemble des partenaires financiers.

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 prise en son article 65
- Vu la Loi 2013-569 du 1^{er} juillet 2013 habilitant le Gouvernement à adopter des mesures de nature législative pour accélérer les projets de construction
- Vu la Loi 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite Loi ALUR
- Vu la Loi 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018
- 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 les articles R 353-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu le Code de la Commande Publique
- Vu l'arrêté du 07 août 2015 portant approbation au RGA du NPNRU
- Vu la délibération du Conseil d'Administration du 25 octobre 2018 portant approbation de la programmation NPNRU
- Vu la délibération du Conseil d'Administration du 24 octobre 2019 portant approbation pour le lancement de l'opération de requalification de l'Ilot Ile de France à DIJON
- Vu les délibérations du Bureau des 13 mars 2020, 11 juin 2020, et 26 mars 2021 portant approbation pour le lancement de l'opération de requalification et son enveloppe financière, de l'immeuble de 90 logements situés à CHENOVE, 14 à 30 rue Ernest Renan
- Vu la délibération du Conseil d'Administration du 21 décembre 2023 portant approbation du programme et de l'enveloppe financière de l'opération de requalification de 246 logements, quartier des Fleurs à CHENOVE
- Vu la délibération du Conseil d'administration du 24 octobre 2024 autorisant la mise en place de l'opération d'autoconsommation dans les bâtiments de l'Ilot Ile de France à DIJON

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- d'émettre un avis favorable à la programmation NPNRU 2018 – 2026 actualisée, présentée en annexe ;
- de solliciter auprès des partenaires signataires de la convention de rénovation urbaine de DIJON Métropole les subventions et prêts prévus dans la maquette financière, ainsi que toute aide supplémentaire auprès des partenaires publics ou privés ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à signer tous documents relatifs à ce dispositif.

7.3 Convention de partenariat 2026–2029 entre Orvitis et EDF relative à la valorisation des Certificats d'Économie d'Énergie (CEE) – Période 6

Orvitis a signé, le 19 septembre 2021, une convention avec EDF en faveur de la maîtrise de la demande d'énergie (MDE) pour la période 2021-2024, dite « période 5 », afin de valoriser des Certificats d'Économie d'Énergie (CEE).

Cette convention fixait les volumes plafonds et planchers annuels jusqu'à 2024, incluant les CEE précarités et classiques, au prix de 7 €/MWhc.

Cette convention fixait des volumes annuels plafonds et planchers jusqu'en 2024, incluant les CEE précarité et les CEE classiques, au prix de 7 €/MWhc.

Elle a été complétée par un avenant en date du 13 juin 2022, prolongeant son application jusqu'au 31 décembre 2025 et intégrant le dispositif « Coup de pouce rénovation d'une maison individuelle ».

Sur l'ensemble de la période 5, Orvitis a déposé un volume total de 275 GWh cumac, pour un montant global de 1 930 000 € de primes CEE.

Il est proposé de signer une nouvelle convention avec le partenaire EDF pour la période 6, qui débutera le 1^{er} janvier 2026. Cette convention entrerait en vigueur à cette date pour une durée de quatre ans, soit jusqu'au 31 décembre 2029.

À l'issue de la période initiale de quatre ans, les parties pourront convenir de reconduire la convention pour une durée supplémentaire d'un an. Cette reconduction devra être formalisée par un avenant.

EDF versera au bénéficiaire de l'opération une prime proportionnelle au nombre de kWh cumac générés au titre de l'action de MDE, sur la base d'une valeur financière de 9 €/MWhc.

Cette prime sera versée dans la limite d'un volume plafond fixé à 500 GWh cumac et d'un volume plancher fixé à 250 GWh cumac.

Pour les opérations concernées par l'une des chartes d'engagement « Coup de pouce », à laquelle EDF est signataire, le montant de la prime sera remplacé par celui de la prime « Coup de pouce » correspondante, dès lors que cette dernière est supérieure.

Le prix de référence indiqué ci-dessus est appliqué selon des modalités spécifiques propres à chacune des deux périodes définies ci-après :

- Période 1, couvrant les années 2026 et 2027 (ci-après « P1 ») : le prix de référence mentionné ci-dessus est appliqué de manière ferme et définitive, soit 9 €/MWhc.
- Période 2, couvrant les années 2028 et 2029 (ci-après « P2 »), et pouvant le cas échéant être étendue à l'année 2030 en cas de reconduction de la convention par les parties : un prix actualisé par rapport au prix de référence pourra être appliqué dans le seul cas où l'indice d'évolution du marché, déterminé au 1^{er} novembre 2027 selon les modalités de calcul définies ci-après, se situe en dehors des bornes haute ou basse du tunnel d'évolution fixé à +/- 0,5 €/MWhc par rapport à la valeur financière du prix de référence.

Dans ces conditions, l'éventuelle révision du prix s'effectue de la manière suivante :

- Si l'indice se situe dans l'intervalle du tunnel d'évolution, le prix de référence mentionné ci-dessus est appliqué pour la P2 de manière ferme et définitive.
- Si l'indice se situe en dehors de l'intervalle du tunnel d'évolution, EDF et le bénéficiaire Orvitis se réuniront en fin d'année 2027 afin de convenir d'un nouveau prix applicable à la P2. Ce prix sera ajusté par rapport au prix de référence : à la hausse si l'indice est positif, à la baisse si l'indice est négatif. Il sera ensuite intégré à la convention par avenant.

Cependant, Orvitis se réserve le droit de déposer des demandes de CEE auprès d'autres obligés ou collecteurs, dans le cas où EDF n'aurait pas la capacité de les valoriser.

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 prise en son article 65
- Vu la Loi 2013-569 du 1^{er} juillet 2013 habilitant le Gouvernement à adopter des mesures de nature législative pour accélérer les projets de construction
- Vu la Loi 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite Loi ALUR
- Vu la Loi 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018
- 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 3-1 de l'arrêté modifié du 29 décembre 2014 relatif aux modalités d'application du dispositif des CEE (ci-après « arrêté modifié du 29 décembre 2014 »), les CEE dits « précarité » peuvent être délivrés conformément aux dispositions de cet arrêté
- Vu la Loi de Transition énergétique pour la croissance verte du 17 août 2015, qui a créé, dans le cadre du dispositif des CEE, une obligation spécifique d'économies d'énergie au bénéfice des ménages en situation de précarité énergétique
- Vu le décret n° 2025-1048 du 30 octobre 2025 relatif à la sixième période du dispositif des CEE, paru au Journal Officiel de l'Union européenne (JOE) le 4 novembre 2025
- 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'autoriser M. le Directeur Général à :

- signer la convention relative à la maîtrise de la demande d'énergie avec EDF pour la 6^e période (2026-2029) ;
- signer tous les documents afférents à la valorisation des Certificats d'Économie d'Énergie (CEE).

7.4 DIJON 33 rue Général Fauconnet et 36 rue Auguste Brullé : régularisation par acte rectificatif

Par acte contenant Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) de locaux d'habitation en date du 3 mai 2023, Orvitis a acquis 22 lots de copropriété, dont le lot n° 313 correspondant au parking P13, dans un ensemble immobilier destiné à être soumis au statut de la copropriété situé à DIJON, 33 rue Général Fauconnet, et 36 rue Auguste Brullé.

Il est à ce jour établi que le parking P13 correspondant au lot n° 313 mentionné dans ledit acte de VEFA ne devait finalement pas être acquis par Orvitis.

Par conséquent, il convient de procéder à la signature d'un acte rectificatif pour régulariser cette situation.

Il est ici précisé que cette régularisation n'affecte pas les conditions financières initialement convenues.

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 2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de constructions
- Vu la Loi 2009-323 du 25 mars 2009 portant sur la Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion
- Vu la Loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite Loi ELAN
- Vu l'article L 421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'acte contenant Vente en l'Etat Futur d'Achèvement de locaux d'habitation en date du 3 mai 2023

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- de décider de ne pas acquérir le parking P13 correspondant au lot n° 313 ;
- de procéder à toutes les formalités nécessaires à la régularisation par acte rectificatif ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à signer l'acte à intervenir, ainsi que tous documents relatifs à cette affaire.

1. SOUS-SOL

ETAT INITIAL



4, Avenue de la Découverte
21000 DIJON
Téléphone : 03 80 74 11 99
Télécopie : 03 80 70 00 72
Mail : contact@mjsp.fr
www.mjsp.fr

dressé le 24 avril 2025
REFERENCE : d05607
Echelle : 1/150

Plan dressé en vue d'être annexé à un
modificatif de règlement de copropriété, et
d'après les Plans DCE dressés par TRIDON
Architecture le 17 février 2022.

LEGENDE	
	Numéro de lot
	Référence commercial



2. SOUS-SOL

ETAT MODIFICATIF INTERMEDIAIRE



4, Avenue de la Découverte
21000 DIJON
Téléphone : 03 80 74 11 99
Télécopie : 03 80 70 00 72
Mail : contact@mjsp.fr
www.mjsp.fr

dressé le 24 avril 2025
REFERENCE : d05607
Echelle : 1/150

Plan dressé en vue d'être annexé à un
modificatif du règlement de copropriété, et
d'après le Plan PC modificatif dressés par
TRIDON Architecture le 14 novembre 2024.

LEGENDE	
	Numero de lot
	Référence commercial



3. SOUS-SOL

ETAT MODIFICATIF FINAL



4, Avenue de la Découverte
21000 DIJON
Téléphone : 03 80 74 11 99
Télécopie : 03 80 70 00 72
Mail : contact@mjsp.fr
www.mjsp.fr

dressé le 24 avril 2025
REFERENCE : 005607
Echelle : 1/150

Plan dressé en vue d'être annexé à un
modificatif du règlement de copropriété, et
d'après le Plan PC modificatif dressés par
TRIDON Architecture le 14 novembre 2024.

LEGENDE	
2	Numéro de lot
P 10	Référence commercial



7.5 LONGVIC rue Guynemer : acquisition de parcelles et cession d'un chemin piétonnier

Par délibération en date du 20 décembre 2022, le Conseil d'administration a émis un avis favorable à l'acquisition par Orvitis des parcelles cadastrées AC n°298 et AC n°281, correspondant à l'emprise de l'ancienne voirie, d'une contenance totale de 1 904 m², au prix de 113 910 €.

Il est constaté que le prix mentionné dans ladite délibération résulte d'une erreur matérielle. Celui-ci correspond au différentiel entre la valeur vénale estimée à 132 600 € par le Pôle d'évaluation domaniale de la Direction de l'immobilier de l'Etat (DIE), application faite de la marge d'appréciation de 15 % et le prix déterminé sur cette base au chemin piétonnier destiné à être cédé à la Ville de LONGVIC, soit 18 690 € pour une surface de 267 m², et ne constitue pas le prix d'acquisition desdites parcelles.

En conséquence, il convient de rectifier cette erreur en retenant le prix d'acquisition conforme à la valeur vénale estimée par le Pôle d'évaluation domaniale de la DIE, soit 132 600 € hors taxes et hors frais de mutation, application faite de la marge d'appréciation de 15 %.

Par avis en date du 23 octobre 2025, le Pôle d'évaluation domaniale de la DIE a estimé la valeur vénale des parcelles AC n°298 et AC n°281 à 162 000 € hors taxes et hors frais de mutation, soit 85 €/m².

La Ville de LONGVIC propose de maintenir le prix précédemment négocié, à savoir 132 600 € hors taxes et hors frais de mutation, soit environ 69€/m².

Parallèlement à cette acquisition, et en vue d'assurer la cohérence globale du projet de requalification du Quartier Guynemer à LONGVIC, Orvitis a déposé un permis d'aménager prévoyant notamment la création d'un chemin piétonnier reliant la rue Guynemer aux berges de l'Ouche. Ce chemin, d'une surface d'environ 772 m², sera aménagé par Orvitis et fera l'objet d'un découpage cadastral spécifique en vue de sa cession à la Ville de LONGVIC.

Considérant le prix négocié pour l'acquisition des parcelles correspondant à l'emprise de l'ancienne voirie, il est proposé de retenir ce même montant comme base d'évaluation pour la cession du chemin piétonnier. Par conséquent, le prix de cession du futur chemin piétonnier serait fixé à 69 €/m².

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 2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de constructions
- Vu la Loi 2009-323 du 25 mars 2009 portant sur la Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion
- Vu la Loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite Loi ELAN
- Vu l'article L 421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu la délibération du Conseil d'administration en date du 20 décembre 2022

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- de prendre acte de l'erreur matérielle figurant dans la délibération du Conseil d'administration du 20 décembre 2022 et de procéder à sa rectification ;
- d'émettre un avis favorable à l'acquisition, par Orvitis, des parcelles cadastrées AC n°298 et AC n°281, correspondant à l'emprise de l'ancienne voirie, d'une surface de 1 904 m², au prix de 132 600 € hors taxes et hors frais de mutation ;
- d'approuver la cession à la Ville de LONGVIC du futur chemin piétonnier, selon découpage cadastral à intervenir, moyennant un prix de 69€/m² ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à signer l'acte à intervenir, ainsi que tous documents relatifs à cette affaire.

7.6 SAULIEU, 25 et 27 rue Jean Bertin : raccordement de 37 logements au réseau de chaleur construit et exploité par la Régie Côte-d'Or Chaleur du SICECO

Le SICECO, territoire d'énergie Côte-d'Or, s'est doté d'une régie nommée « Côte-d'Or Chaleur » pour la construction et l'exploitation de chaufferies bois, ainsi que la gestion de la vente aux abonnés des réseaux.

A ce titre, la Régie Côte-d'Or Chaleur a étudié la création d'un réseau de chaleur au bois-énergie dans la commune de SAULIEU. Celui-ci permettrait d'alimenter en chaleur 37 logements, propriété d'Orvitis, situés dans deux bâtiments, 25 et 27 rue Jean Bertin, ainsi que des bâtiments communaux : l'Office du Tourisme, l'hôpital, le collège et le bureau de La Poste.

Orvitis a un intérêt économique et environnemental à raccorder ces bâtiments au réseau de chaleur, au regard de l'évolution du prix des énergies fossiles. Actuellement, l'un des bâtiments est chauffé au fioul et l'autre à l'électricité : ces modes de chauffage sont coûteux et peu durables.

Les travaux et la maintenance des équipements (chaufferie et réseau de chaleur) seront assurés par le SICECO, en tant que maître d'ouvrage, dans le cadre de sa Régie Côte-d'Or Chaleur, qui vendra ensuite la chaleur à Orvitis.

Orvitis réalisera les travaux de dépose des installations existantes, ainsi que toute opération d'adaptation, de maintenance ou de mise en conformité nécessaire dans les bâtiments, afin de permettre leur raccordement au réseau de chaleur.

Les modalités de vente de la chaleur, ainsi que les responsabilités de chaque partie, seront définies par la signature d'une police d'abonnement relevant d'un règlement de service (annexés à la présente).

Afin d'optimiser le montant de la prime liée des Certificats d'Économie d'Énergie (CEE), la police d'abonnement devra être signée avant le 31 décembre 2025.

Le prix définitif de la chaleur sera, quant à lui, fixé lors de la mise en service de la chaufferie, en tenant compte d'éventuels avenants aux travaux.

La police d'abonnement prendra effet à la date de signature du procès-verbal de réception de l'ensemble des travaux, sans réserve ou avec la levée des réserves. Celle-ci sera conclue pour une durée de 20 ans.

La police d'abonnement prévoit un coût prévisionnel de la chaleur fournie, appelé « R1 », au prix de 65 € HT/MWh. Une mise à jour de ce montant sera réalisée après la sélection des entreprises chargées des travaux.

Le montant de l'exploitation, appelé « abonnement R2 », est prévisionnel et fixé à 118 € HT/kW. Après déduction des aides, notamment les Certificats d'Économie d'Énergie (CEE), la consommation R2 est estimée à 80 € HT/KW environ.

La révision des prix unitaires R1 et R2 est effectuée au moins une fois par an, en début d'exercice, en fonction des coûts réels d'exploitation.

La Régie Côte-d'Or se réserve la possibilité d'ajuster les tarifs en cours d'exercice si les conditions économiques du service évoluent de manière significative, notamment afin de limiter les montants des régularisations en fin d'exercice.

Le budget prévisionnel des travaux de raccordement au réseau de chaleur de la Ville de SAULIEU est estimé à 230 000 € HT, dont 190 000 € HT pour le raccordement au réseau de chaleur urbain et 30 000 € HT pour les travaux liés à la production d'eau chaude sanitaire du bâtiment situé 27 rue Jean Bertin.

La consultation des entreprises sera lancée en 2026 et les travaux débiteront en 2027. Le raccordement devrait être opérationnel avant le 31 décembre 2027.

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 2009-179 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 prise en son article 65
- 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 le Code de la Commande Publique

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- d'émettre un avis favorable au raccordement de l'immeuble d'Orvitis sis à SAULIEU, au 27 rue Jean Bertin, au réseau de chaleur construit et exploité par la Régie Côte-d'Or Chaleur du SICECO ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à signer la police d'abonnement avec la Régie Côte-d'Or Chaleur du SICECO, dans les conditions énoncées ci-dessus ;
- de valider le tarif moyen maximal pour l'ensemble des abonnés au réseau de chaleur, d'un montant de 65 € HT/MWh du prix de vente de la chaleur ;
- de réaliser les travaux nécessaires au raccordement de l'immeuble au réseau de chaleur, dans le respect de l'enveloppe financière qui s'élève à 230 000 € ;
- de déléguer la gestion des Certificats d'Economie d'Energie (CEE) au SICECO, afin de maximiser les chances d'obtenir la bonification « coup de pouce », et s'engager à ne signer aucun contrat CEE directement avec un autre prestataire ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à :
 - signer les marchés de travaux ou de prestations de service attribués dans le cadre de l'opération, dans le respect de l'enveloppe financière prévisionnelle ;
 - signer tous documents afférents à cette opération.

8. INFORMATIONS AU CONSEIL D'ADMINISTRATION

8.1 Annexes aux rapports soumis à délibération du Conseil d'administration

8.1.1. Rapport définitif de l'ANCOLS

8.1.2. EPRD 2026

8.1.3. CRAC de VAROIS-ET-CHAIGNOT au 31 décembre 2025

8.1.4. Tableau synthétique des clôtures d'opérations

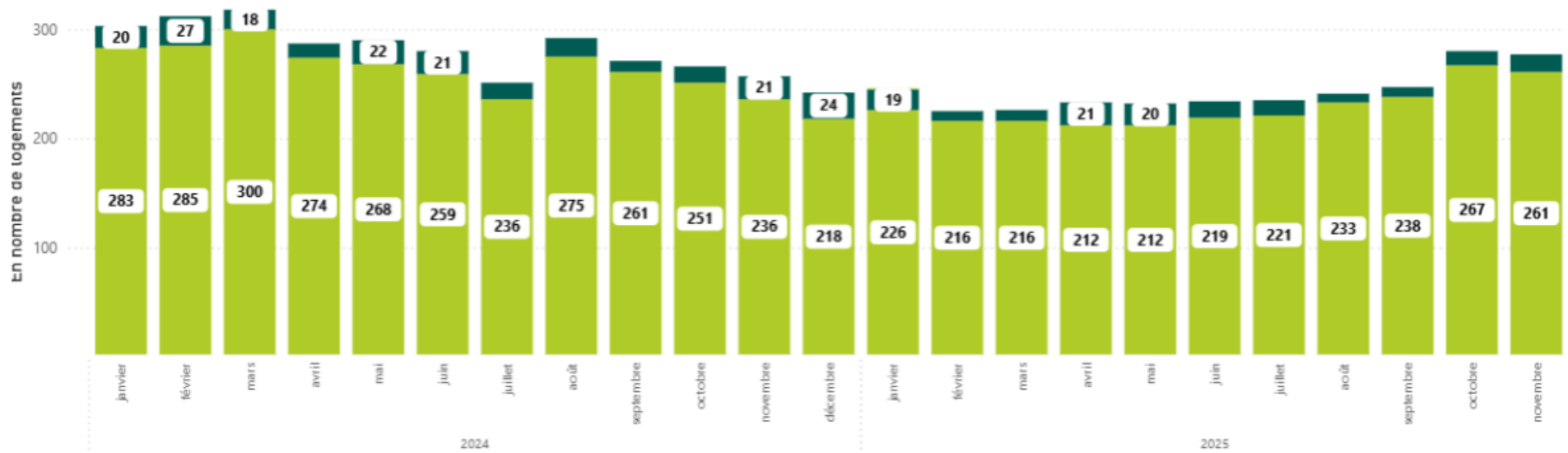
8.1.5. Règlement intérieur de la Commission des Solidarités

8.1.6. Plan de vente 2026

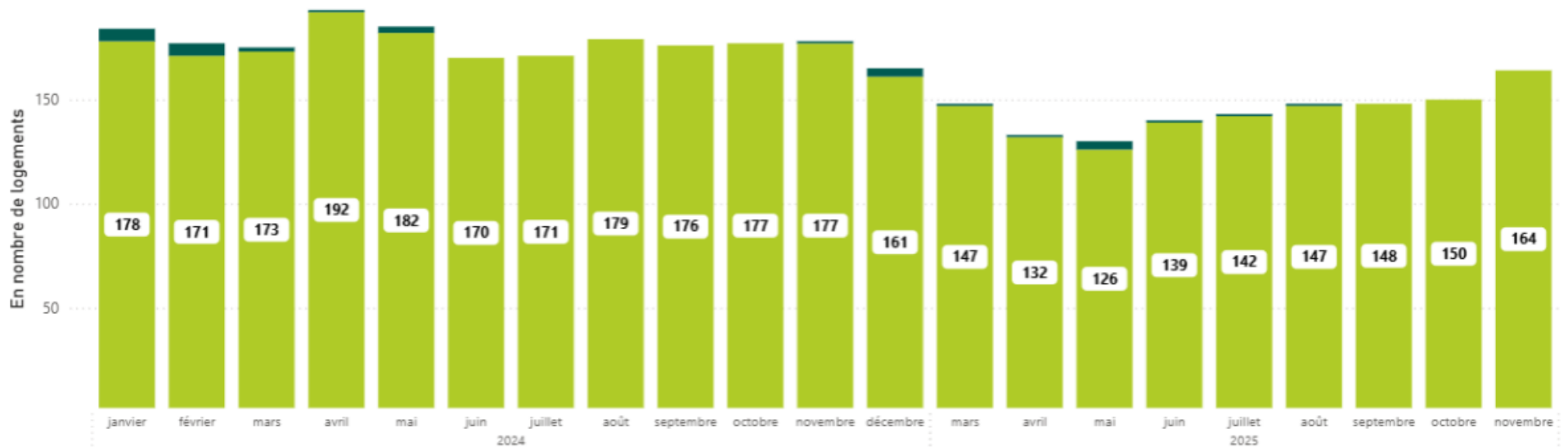
8.2 Situation de la vacance habitation au 30 novembre 2025

Taux vacance financière N = 4,41 %
Taux vacance financière N-1 = 5,21 %

● Durée de la vacance de plus d'un mois



● Durée de la vacance de plus de trois mois



Vacance de gestion des principales communes :

HABITATION 2025

	Vac gest° +1 mois	Vac gest° +3 mois	Nb Logts	% vac gest° + 1 mois	% vac gest° + 3 mois
<u>Agence Est Côte-d'Or</u>					
AUXONNE	5	1	437	1,1%	0,2%
FONTAINE FRANCAISE	8	6	63	12,7%	9,5%
GENLIS	8	6	448	1,8%	1,3%
ST APOLLINAIRE	5	3	286	1,7%	1,0%
<u>Agence Haute Côte-d'Or</u>					
CHATILLON SUR SEINE	16	13	527	3,0%	2,5%
MONTBARD	57	48	743	7,7%	6,5%
SEMUR EN AUXOIS	30	24	725	4,1%	3,3%
VENAREY LES LAUMES	6	2	367	1,6%	0,5%
<u>Agence Sud Côte-d'Or</u>					
ARNAY LE DUC	10	6	145	6,9%	4,1%
BEAUNE	6	2	1 283	0,5%	0,2%
<u>Agence Urbaine</u>					
CHENOVE	28	17	1 255	2,2%	1,4%
DIJON	27	11	1 671	1,6%	0,7%
TOTAL GENERAL	261	164	12 551	1,3%	

8.3 Taux de recouvrement (nature habitation) au 05 décembre 2025

Taux de recouvrement des échéances 2025 :	Au 05/12/2025	N-1 à date	<u>Echéances</u> 2024 au	<u>Echéances</u> 2023 au
Montant facturé	64 555 374 €	60 588 080 €	05/12/2025 :	05/12/2025 :
Reste à recouvrer :	2 170 700 €	2 005 407 €	98,26%	98,79%
Taux de recouvrement avec APL	96,64%	96,69%		

Taux de recouvrement des échéances 2025 par agence	Urbaine	Haute côte d'Or	Sud côte d'Or	Est côte d'Or	Sérénitis
Taux de recouvrement avec APL	96,59%	96,01%	95,87%	97,38%	99,10%

Stock d'impayés (nature habitation)

Règle : Situation des impayés au 31 de chaque mois M par rapport à la facturation de M-1

8.4 Chiffres clés de l'activité d'achats réalisée en 2025 – centrale d'achats et maîtrise d'ouvrage Orvitis

(support en annexe)

8.5 Bilan 2025 de la Commission des Solidarités

(support en annexe)

8.6 Liste des marchés notifiés en 2025 – rapport gains/pertes

(support en annexe)

8.7 Liste des marchés à relancer en 2026 (centrale d'achats)

(support en annexe)