Procès-verbal
Conseil d'administration

Réunion du 29 octobre 2026

Orvitis en Côte-d'Or

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

Sommaire

1. APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE LA SEANCE DU 30 AVRIL 2026 4

2. GOUVERNANCE 5

2.1 DESIGNATION D'UN REPRESENTANT D'ORVITIS A L'ASSEMBLEE GENERALE DE LA SOCIETE DE COORDINATION IDELIANS 5

2.2 RENOUVELLEMENT DES MEMBRES REPRESENTANT L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA COTE-D'OR AU SEIN DES INSTANCES DU GROUPEMENT D'INTERET ECONOMIQUE (GIE) NUMELIANS 6

2.3 APPROBATION ET SIGNATURE DE LA CONVENTION DE SERVICES ENTRE L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA COTE-D'OR ET LE GROUPEMENT D'INTERET ECONOMIQUE (GIE) NUMELIANS 7

3. FINANCES ET COMPTABILITE 8

3.1 CONTROLE INTERMEDIAIRE DU RESPECT DU BUDGET 2026 8

3.2 PREVISIONS FINANCIERES 2026 REALISEES SOUS VISIAL WEB 15

3.3 DEBAT DES ORIENTATIONS BUDGETAIRES 2027 20

3.4 CLOTURES DES OPERATIONS D'INVESTISSEMENT 45

3.4.1. Clôture d'opération programme d'investissement n°1302 46

3.4.2. Clôture d'opération programme d'investissement n°1283 47

3.4.3. Clôture d'opération programme d'investissement n°1343 48

3.4.4. Clôture d'opération programme d'investissement n°381/02 49

3.4.5. Clôture d'opération programme d'investissement n°18/07 50

3.4.6. Clôture d'opération programme d'investissement n°315/09 51

3.5 REGLES RELATIVES AUX PASSAGES EN PERTE DES CREANCES DES LOCATAIRES PARTIS 52

4. GESTION LOCATIVE ET PATRIMONIALE DES HABITATIONS 53

4.1 POLITIQUE DES LOYERS 2027 53

4.2 APPROBATION DES MODIFICATIONS DU REGLEMENT INTERIEUR DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS (CALEOL) INTEGRANT LE VOLET « EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS » (EOL) 55

4.3 INFORMATION AU CONSEIL D'ADMINISTRATION : POLITIQUE D'ORVITIS RELATIVE AU VOLET DE L'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS (EOL) 57

4.4 CONVENTION DE PARTENARIAT LOCATIF AVEC LA POSTE 61

4.5 VENTES DE LOGEMENTS VACANTS 62

4.5.1. LACANCHE, 8 rue de l'Eglise : vente d'un pavillon locatif de type V 62

4.5.2. MARCILLY-SUR-TILLE, 6 Impasse de la Vignotte : vente d'un pavillon locatif de type V 63

4.6 MONTAGNY-LES-BEAUNE, LOTISSEMENT « LE MEIX POUPON » : NEGOCIATION DU PRIX DE VENTE DU LOT N° 6 64

4.7 VITTEAUX, LOTISSEMENT SAINT-VINCENT : ECHANGE D'EMPRISES FONCIERES ENTRE ORVITIS ET LA COMMUNE DE VITTEAUX 66

4.8 AUXONNE RUE DE MOISSEY : CESSION D'UNE PARTIE DE PARCELLE A LA DEMANDE DE PROPRIETAIRES PRIVES 68

4.9 DIJON, 10 PLACE DE LA REPUBLIQUE : VENTE DES LOCAUX D'ORVITIS 70

4.10 DIJON, 14 RUE PARMENTIER : ACQUISITION D'UN LOGEMENT 73

5. OPERATIONS FONCIERES ET PATRIMONIALES 75

5.1 BEAUNE, 10 RUE DU STAND : ACQUISITION EN VEFA DE 8 PAVILLONS DUPLEX, AVEC 8 PLACES DE STATIONNEMENT ET 8 GARAGES 75

5.2 BEAUNE, 7, 9 ET 9A RUE DE BELLEVUE : ACQUISITION DE PARCELLES EN VUE DE LEUR CESSION ULTERIEURE A UNE SCCV DANS LE CADRE DU PROJET DE CONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER 79

5.3 ROUVRAY, 4 ALLEE LORAIN- ESPACE MARCEL BOILLIN : REQUALIFICATION DE 20 LOGEMENTS 81

5.4 FONTAINE-LES-DIJON 12 RUE DU FAUBOURG SAINT-MARTIN : CONSTRUCTION DE 15 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX - BUDGET EN PHASE DE CONSULTATION DES ENTREPRISES 83

5.5 ARNAY-LE-DUC : CONSTRUCTION DE LA NOUVELLE CASERNE DE GENDARMERIE - BUDGET EN PHASE DE CONSULTATION DES ENTREPRISES 85

5.6 POUILLY-EN-AUXOIS : EXTENSION DE LA CASERNE DE GENDARMERIE - LANCEMENT DE LA CONSULTATION EN CONCEPTION-REALISATION 87

6. INFORMATIONS AU CONSEIL D'ADMINISTRATION 89

6.1 SITUATION DE LA VACANCE HABITATION AU 1ER OCTOBRE 2026 89

6.2 TAUX DE RECOUVREMENT AU 5 OCTOBRE 2026 91

6.3 LISTE DES MARCHES NOTIFIES DU 18 AVRIL AU 8 OCTOBRE 2026 92

6.4 EXTRAITS DES DELIBERATIONS APPROUVEES PAR LE BUREAU – SEANCES DES 12 MARS, 15 JUIN ET 17 JUILLET 2026 92

7. ANNEXES AUX RAPPORTS SOUMIS A DELIBERATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION 92

7.1 CONVENTION DE SERVICES ENTRE ORVITIS ET LE GIE NUMELIANS 92

7.2 EPRD AU 30 JUIN 2026 92

7.3 RESULTATS VISIAL 92

7.4 TABLEAU SYNTHETIQUE DES CLOTURES D'OPERATIONS 92

7.5 REGLEMENT INTERIEUR DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS (CALEOL) INTEGRANT LE VOLET « EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS » (EOL) 92

L'an deux mille vingt-six, le 29 octobre, 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 :
01 octobre 2026

Nombre de membres :
en exercice : **23**
présents : 20
votants : 22

Secrétaire de séance :
Joël ABBEY

Etaient présents :
Joël ABBEY, Sébastien AUJARD, Géraldine BACQUET, Jacques BERTHET, Mohamed BOUKMIJ, Patrick CHAPUIS, Sophie DIEMUNSCH, Marie-Line DUPARC, Emmanuel JASPART, Catherine LOUIS, Pascale MASSON, Christian MOCCOZET, Patrick MOREAU, Christian MULLER, Jean-Paul ROY, Fabian RUINET, Catherine SADON, Christophe VERDOT, Patrice VIGREUX

Excusées et représentées :
Sandrine BARONI (pouvoir à C. MOCCOZET) ; Christine BLANC (pouvoir à J. ABBEY)

Excusé : Massar N'DIAYE

Assistaient à la séance :
Bruno NOUVEAU, Chef du Service Habitat et Construction – DDT 21, représentant Mme la Préfète de la Côte-d'Or et Mme la Directrice Départementale des Territoires de la Côte-d'Or
Thierry DETHOR, Secrétaire du Comité Social et Economique
Christophe BERION, Directeur Général de l'Office
Christophe ARNOUD, Directeur Financier
Cindy BONJEAN, Directrice Juridique
Charlène VUILLOT, Directrice Clientèle Innovation et Performance
Nathalie CACHELIN, Assistante de direction

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

- Mme Sandrine BARONI (pouvoir à C. MOCCOZET° ;
- Mme Christine BLANC (pouvoir à J. ABBEY) ;
- M. Massar N'DIAYE.

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

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

M. Christian MULLER a quitté la séance la séance avant le vote sur le rapport relatif à la « convention de partenariat locatif avec La Poste », et n'a donc pas participé à la délibération.

1. APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE LA SEANCE DU 30 AVRIL 2026

Le Président propose de formuler des observations sur le procès-verbal de la séance du 30 avril 2026. 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 représentant d'Orvitis à l'Assemblée Générale de la Société de coordination IDELIANS

L'Office Public de l'Habitat de la Côte-d'Or, Orvitis, est actionnaire de la Société anonyme de coordination IDELIANS, conformément à l'article L 423-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitation. En cette qualité, Orvitis est représenté au sein des assemblées générales d'IDELIANS.

La participation d'Orvitis au capital de la société de coordination revêt une importance stratégique et institutionnelle pour la mise en œuvre de la politique de l'office en matière de logement social, de coordination des acteurs et de développement de son patrimoine, et qu'il importe que la voix de l'organisme soit portée, au sein de l'assemblée générale de ladite société, par son Président.

Le Conseil d'administration règle par ses délibérations les affaires de l'Office et décide notamment de la politique générale de l'Office, des orientations en matière de participation au capital de sociétés et de la représentation de l'Office dans les instances de ces sociétés.

Le Président du Conseil d'administration représente l'Office auprès des pouvoirs publics, des collectivités territoriales et des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat, et qu'il est souhaité, à ce titre, le désigner en tant que représentant institutionnel de l'Office au sein de l'Assemblée Générale de la société de coordination.

Afin d'assurer une gouvernance claire et sécurisée, de procéder à une habilitation formelle du Conseil d'administration, fixant les modalités de représentation de l'Office à l'Assemblée Générale d'IDELIANS.

Le Conseil d'administration,

- 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 les articles L 423-1-2, L 421-10 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu les articles R 421-16, R 421-17 et R. 421-18 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu le Code de commerce, et notamment les dispositions relatives à la représentation des personnes morales aux assemblées générales d'actionnaires et d'associés
- Vu les statuts de la Société de coordination IDELIANS, régissant la tenue des assemblées générales et les modalités de représentation des actionnaires

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité, de désigner M. François-Xavier DUGOURD en sa qualité de Président du Conseil d'administration de l'Office Public de l'Habitat de la Côte-d'Or, Orvitis, pour représenter l'OPH à l'Assemblée Générale de la SAC IDELIANS.
Cette désignation emporte habilitation de M. François-Xavier DUGOURD à représenter Orvitis à toutes les Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires de la Société de coordination IDELIANS auxquelles l'Office est convoqué, jusqu'à révocation expresse de la présente habilitation par délibération ultérieure du Conseil d'administration ou au terme de son mandat de Président du présent Conseil.

Le représentant, ainsi désigné, est investi des pouvoirs les plus étendus pour participer aux Assemblées Générales de la Société de coordination IDELIANS et prendre part à toutes les délibérations ; exercer les droits de vote attachés aux actions détenues par Orvitis, dans le respect des orientations et de l'intérêt social de l'organisme ; faire toute déclaration, observation ou intervention utile au nom d'Orvitis, émarger la feuille de présence, signer les procès-verbaux de l'Assemblée Générale et, plus généralement, signer tout document utile ou nécessaire à la représentation de l'Office et à l'exercice de ses droits d'actionnaire.

2.2 Renouvellement des membres représentant l'Office Public de l'Habitat de la Côte-d'Or au sein des instances du Groupement d'Intérêt Economique (GIE) numelians

Conformément au contrat constitutif du GIE numelians, signé le 17 décembre 2020, et au titre de sa qualité de membre, l'Office Public de l'Habitat de la Côte-d'Or doit procéder, au terme du mandat de six ans, au renouvellement intégral de ses représentants au sein de ses instances.

Ce renouvellement s'opère conformément à la durée de mandat de six ans prévue par le contrat constitutif et le règlement intérieur du GIE numelians.

L'OPH Orvitis, est représenté au sein :

-du **Conseil d'administration du GIE numelians,** par trois membres. Il est proposé au sein du Conseil d'administration de numelians, pour représenter l'OPH Orvitis, le renouvellement du mandat de :

-M. François-Xavier DUGOURD, Président du Conseil de Surveillance, ou son représentant, en tant que représentant permanent de la Société de coordination IDELIANS ;
-l'OPH Orvitis, représenté par M. Christophe BERION ;
-M. Joël ABBEY, en tant que personne physique.

-des **Assemblées Générales du GIE numelians,** par trois membres. Il est proposé au sein des Assemblées Générales ordinaires et extraordinaires, pour représenter l'OPH Orvitis, le renouvellement du mandat de :

-M. François-Xavier DUGOURD, Président du Conseil de Surveillance, ou son représentant, en tant que représentant permanent de la Société de coordination IDELIANS ;
-M. Christophe BERION, en tant que représentant permanent de l'OPH Orvitis.

Le Conseil d'administration,

- Vu la Loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement
- Vu la Loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement
- Vu la Loi 2009-329 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 1er février 2007 créant les Offices Publics de l'Habitat
- Vu l'article L 411-2 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article L 365-2 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 les articles L 423-1-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article L 481-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article R 421-3 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu les articles L 251-1 à L 251-23 du Code de commerce
- Vu le contrat constitutif du GIE numelians en date du 17 décembre 2020

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité, de renouveler, au terme du mandat de six ans, les représentants de l'Office Public de l'Habitat de la Côte-d'Or au Conseil d'administration et aux Assemblées Générales ordinaires et extraordinaires du GIE numelians, nommés ci-avant, selon les dispositions légales et statutaires.

2.3 Approbation et signature de la convention de services entre l'Office Public de l'Habitat de la Côte-d'Or et le Groupement d'Intérêt Economique (GIE) numelians

Le GIE numelians mutualise des services numériques et agit pour l'ensemble de ses membres, Domanys, Grand Dole Habitat, Hamaris, Chaumont Habitat, IDEHA, la Société de coordination IDELIANS et Orvitis.
Cette mutualisation des services informatiques et numériques est une stratégie organisationnelle consistant à regrouper les ressources, les infrastructures et les compétences techniques, ce qui permet de générer des économies d'échelle et d'augmenter la qualité de service.

La gestion commune repose sur trois dimensions fondamentales :

- l'infrastructure technique : elle centralise l'hébergement des données, les serveurs et les réseaux. En partageant ces actifs, les adhérents accèdent à des technologies de pointe (Cloud, cybersécurité renforcée) qu'ils ne pourraient assumer isolément, tant sur le plan financier que technique.
- L'expertise humaine : elle permet de disposer d'une équipe de spécialistes mutualisés afin de garantir une continuité de service et une veille technologique constante, réduisant la dépendance à des prestataires externes multiples.
- L'uniformisation logicielle : la gestion commune favorise l'adoption d'outils métiers et de plateformes collaboratives identiques. Cette harmonisation facilite l'interopérabilité des systèmes et la fluidité des échanges de données entre les membres.

Il est proposé de conclure une convention de prestations de services qui détermine les engagements respectifs des parties.
A cette convention, sont annexés la PSSI (Politique de Sécurité des Systèmes d'Information) et la convention de responsabilité conjointe concernant le traitement de données personnelles conformément au RGPD.

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 1er février 2007 créant les Offices Publics de l'Habitat
- Vu l'article L 411-2 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article L 365-2 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 les articles L 423-1-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu les articles L 225-1 et suivants du Code de Commerce
- Vu les articles L 251-1 à L 251-23 du Code du Commerce
- Vu les articles R 423-86 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article R 421-3 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'autoriser M. le Directeur Général à signer la convention de services entre l'Office Public de l'Habitat de la Côte-d'Or et le GIE numelians.

3. FINANCES ET COMPTABILITE

3.1 Contrôle intermédiaire du respect du budget 2026

Depuis la mise en application de la réforme budgétaire des OPH au 1er janvier 2009, le calendrier budgétaire à respecter est le suivant :

- présentation au Conseil d'administration du Débat d'Orientation Budgétaire (DOB) en octobre ;
- vote du budget dans les deux mois suivant l'adoption des orientations budgétaires ;
- contrôle du respect du budget portant sur les six premiers mois de l'année et modifications éventuelles.

En ce qui concerne le dernier point, il a été établi une situation intermédiaire au 30 juin 2026.
Cette situation est présentée sous la même forme que le budget, mais les sommes sont proratisées pour correspondre à la moitié de l'exercice.

Le budget 2026 a été construit sur le nouveau modèle EPRD et avec le changement de plan comptable avec essentiellement la suppression du résultat exceptionnel et des comptes de transfert de charges.
Ainsi, le budget 2026 voté est comparé directement aux réalisations au 30 juin 2026.

Les constats suivants peuvent être établis :

Au niveau des Produits

1. Marge sur accession

Ce poste comprend tous les comptes liés aux stocks (601-604-608-713-701-743).
Le budget, par prudence, ne prévoit pas d'impact sur le résultat.

Au 30 juin 2026, on constate un apport de 52 k€, issu des 5 ventes PSLA réalisées à ARC-SUR-TILLE, pour un chiffre d'affaires total de 582 k€.
Cinq lots ont par ailleurs été vendus pour un montant de 307 k€. Ces ventes sont neutralisées dans la situation par la comptabilisation de produits constatés d'avance :

- 3 lots à MIREBEAU-SUR-BEZE (programme 1297), pour 171 k€ ;
- 1 lot à ARC-SUR-TILLE (lotissement, programme 1327), pour 105 k€ ;
- 1 lot à SEMUR-EN-AUXOIS (programme 1309), pour 31 k€.

Les dépenses en stocks immobiliers s'élèvent à 235 k€ au 30 juin 2026, pour un budget annuel de 3 571 k€, soit un taux de réalisation de 7 %. Plusieurs opérations ont été mises en pause en raison des difficultés de commercialisation, ce qui limite le portage financier.

2. Poste 704 « Loyers et redevances » : en augmentation par rapport au budget (+ 119 k€)

Le poste s'élève à 32 151 k€ contre 32 032 k€ au budget proratisé, soit une légère hausse de 119 k€.
Cette hausse s'explique principalement par une RLS moins élevée que prévu : 927 k€ contre 1 225 k€ au budget proratisé, soit une baisse de 298 k€. Parallèlement, on constate toutefois une hausse de la vacance financière, qui est passée de 4,42 % en décembre 2025 à 4,73 % au 30 juin 2026.

- Vacance de gestion : le nombre de logements vacants depuis plus d'un mois passe de 234 au 31 décembre 2025 à 278 au 30 juin 2026 (+ 44 logements) ;
- Vacance pour restructuration : il passe de 34 à 28 logements (–6 logements).

En 2026, on observe la même tendance avec une hausse du nombre de logements vacants de plus de 3 mois.

3. Poste 705-706-708

Ce poste est conforme au budget, avec un montant de 864 k€ contre un budget proratisé de 844 k€ (+ 20 k€).
Celui-ci comprend des produits de locations autres que le logement, tels que les terrasses « antennes » ; les loyers versés par les associations et les locaux spécifiques, la revente d'électricité, ...
On enregistre également des prestations d'assistance à maitrise d'ouvrage qui s'élèvent, au 30 juin 2026, à 92 k€ (+ 22 k€ par rapport au budget proratisé).

4. Estimation du poste 72 « Production immobilisée »

Ce poste correspond au coût des chargés d'opération, réintégré dans la valeur des immeubles locatifs. Son niveau au 30 juin 2026 a été calé sur le budget proratisé, soit 325 k€.

5. Subventions (poste 74)

Ce poste comprend essentiellement les subventions d'investissements (compte 747) en lien avec les amortissements des immobilisations. Celui-ci est conforme au budget proratisé, avec un montant de 1 734 k€ (-30 k€) au 30 juin 2026.

6. Poste 75 « Autre produits de gestion courante »

Ce poste comprend :

- Dégrèvements TFPB (compte 7584) comptabilisés à fin août 2026 s'élèvent à 4 302 k€, soit 86 % du budget annuel de 5 000 k€.
  Pour la situation, ce montant a été proratisé à 50 % afin de lisser les produits : 2 151 k€ sont retenus, contre 2 500 k€ au budget proratisé (- 349 k€).
  Les dossiers en cours d'instruction par l'administration fiscale totalisent une enveloppe de 1 070 k€, avec une réponse attendue d'ici la fin de l'année 2026.

- Ventes de logements (compte 7572), pour un total de 757 k€, avec 6 ventes de logements contre 962,5 k€ au budget proratisé (uniquement les ventes de logements).
  Pour rappel, le budget annuel totalise un montant de 2 600 k€, dont 675 k€ pour la vente de PERRIGNY-LES-DIJON. La vente est prévue d'ici la fin de l'année 2026.

- Autres 75, qui comprend essentiellement :
  - les remboursements SMABTP (sinistres) : 280 k€ après retraitement des produits à recevoir et des produits constatés d'avance. Les encaissements s'élèvent à 420 k€ pour un budget annuel de 650 k€, et les dépenses engagées, au 30 juin 2026, à 353 k€.
  - Les CEE (compte 75883) : 217 k€, soit un écart de -133 k€ par rapport au budget proratisé.
  - Les recouvrements sur non-valeurs (compte 7583) : 51 k€.

7. Poste 76 « Produits financiers » :

Les produits financiers s'élèvent à 895 k€ au 30 juin 2026, pour un budget proratisé de 694 k€ (+ 201 k€). Cette hausse s'explique par les dépenses d'investissement et de stocks immobiliers moins élevés par rapport au budget : 10,5 M€ sur 19,7 M€ au budget proratisé.
De plus, des placements sur des comptes à terme ont généré des produits.
Pour information, le taux du livret A est passé de 1,5 % au 1er février 2026 à 1,7 % au 1er août 2026.

8. Poste 78 « Reprise sur amortissements et provisions »

Ce poste comprend :

- **La provision pour gros entretien (PGE)**

Les données sur la PGE sont les suivantes :

Provision au 31/12/2025	1 548 651
Reprise provision devenue Sans Objet 30-06-2026	186 386
Reprise Consommation 30-06-2026	151 227
Dotation selon travaux validées 30-06-2026	276 175
Provision au 30-06-2026	**1 487 214**

Les prévisions de fin d'année 2026 s'établissent à environ 400 k€ de travaux réalisés pour une enveloppe prévue de 524 k€, soit un taux de réalisation d'environ 76 %. »

- **Autres reprises** (-454 k€)

Créances douteuses : compte 78154
Celles-ci s'élèvent à 464 k€ contre un budget proratisé de 725 k€ (-261 k€).

Pour information, le budget 2026 prévoit le passage en pertes des créances sur les locataires partis en 2023 et non recouvrées à ce jour. Au 30 juin 2026, il reste 612 k€ de dettes. Il a été comptabilisé 300 k€ de reprises, qui neutralisent le passage en pertes (compte 654) pour la situation. Les écritures seront passées au 4e trimestre 2026.

Reprises sur provision ARE :
Les reprises sur provision ARE s'élèvent à 125 k€, contre 250 k€ prévus au budget proratisé (-125 k€).

Au niveau des charges

Charges d'exploitation et de gestion courante NR

1. Poste Personnel – comptes 64xxx

Le poste est en hausse par rapport au budget proratisé : 5 760 k€ contre 5 604 k€ (+ 156 k€).

Poste	Libellé	Budget voté 2026	Budget proratisé	Consommation au 30-06-2026	Ecart (conso - budget)
Autres 64	Charges de personnel	3 178 000	1 589 000	1 756 073	167 073
6481	Autres charges de personnel - Rémunérations, indemnités...	10 300	5 150	5 583	433
641	Rémunérations du personnel (hors 6419)	8 020 000	4 010 000	3 998 930	-11 070
TOTAL		**11 208 300**	**5 604 150**	**5 760 586**	**156 436**

Le poste « **Autres 64** » progresse de 167 k€. Cette hausse résulte principalement de l'entrée en vigueur, au 1er janvier 2026, de la Réduction Générale Dégressive Unique (RGDU), qui se substitue à la réduction Fillon et intègre les anciens allègements de cotisations patronales maladie et allocations familiales. Cette réforme se traduit par une augmentation nette des cotisations URSSAF restant à la charge de l'entreprise, pour deux raisons principales :

- une dégressivité plus marquée ;
- la suppression des taux réduits de droit commun.

Au 30 juin 2026, ces éléments ont engendré un surcoût de 145 k€.

Synthèse des règles par statut au sein de l'OPH

Dispositif	Salariés de droit privé (Régime Général)	Fonctionnaires (Régime Spécial - CNRACL)
Éligibilité à la RGDU	**Oui** (jusqu'à 3 SMIC)	**Non** (Exclus)
Anciens taux réduits (Maladie / AF)	**Supprimés** (intégrés globalement dans la formule RGDU)	**Non applicables** (soumis aux taux statutaires de la FPT)
Plafond d'effet	Dégressif jusqu'à 3 SMIC	Aucun allègement dégressif

La Fédération nationale des OPH estime le surcoût à environ 27 M€ de charges patronales supplémentaires pour l'ensemble des Offices, avec un impact à la hausse sur la masse salariale globale du secteur.

Détail du poste 641 :

Comptes	Libellé	Budget voté 2026	Budget proratisé	Consommation au 30-06-2026	Ecart (conso - budget)
641110000000	Salaires et traitements NR	6 330 000	3 165 000	3 109 801	-55 199
649000000000	Remboursement obtenu (remplace 791xxx)	-	-	- 9 372	-9 372
641310000000	Primes et gratifications NR	1 200 000	600 000	596 746	-3 254
641510000000	Supplément familial NR	15 000	7 500	6 753	-747
641210000000	Congés payés NR	50 000	25 000	53 384	28 384
641410000000	Indemnités et avantages (hors avantages en nature) NR	425 000	212 500	241 618	29 118
TOTAL		**8 020 000**	**4 010 000**	**3 998 930**	**-11 070**

2. Sous-consommation du poste 6152 « Dépenses de gros entretien » : 507 k€

- Compte 615211 dépenses de GE hors PGE **:** pour un montant de 2 656 k€ **contre** un budget proratisé de 3 153 k€ (- 497 k€).

En k€

Services	Budget Voté 2026	Budget actualisé 26	Budget voté proratisé 30-06	Total conso retraitée 30-06-2026	Delta conso / budget
Service opérationnel (DEP)	1 171	1 136	585	326	-259
Pôle EDL	2 500	2 500	1 250	1 140	-110
Agence Sud Côte d'Or	249	249	125	89	-35
Service Contrat (DEP)	1 199	1 199	600	566	-34
Agence Haute Côte d'Or	280	280	140	107	-33
Service copropriété	130	130	65	39	-26
Agence Urbaine	387	387	194	170	-24
Agence Sérénitis	50	50	25	11	-14
Agence Est Côte d'Or	340	340	170	209	39
	6 306	**6 271**	**3 153**	**2 656**	**-497**

- Compte 615213 dépenses en lien avec la PGE **:** pour un montant de 251 k€ conforme au budget proratisé de 261 k€.

3. Poste taxe foncière – compte 63512

Au vu des avis reçus fin août 2026, le montant proratisé enregistré s'élève à 3 900 k€ (TF + frais de gestion), contre un budget proratisé de 3 951 k€.

4. Autres charges d'exploitation : - 611 k€

Les variations suivantes sont à souligner :

- **Maintenance NR** (compte 61561) : - 122 k€ par rapport au budget proratisé de 276 k€. Davantage de dépenses supportées par le GIE numelians et refacturées.
- **Cotisation du GIE numelians** (hors ACG-Synergies) : - 74 k€ pour un réalisé de 515 k€.
- **Hygiène et sécurité** (compte 61111) : - 73 k€. La consommation annuelle devrait ainsi s'établir autour de 830 à 850 k€, soit un niveau légèrement supérieur à 2025.
- **Frais postaux et frais télécom** (compte 626) : - 31 k€. Le projet de migration de la téléphonie initialement prévu au budget des Moyens Généraux, sera supporté par le GIE numelians et refacturé aux organismes concernés.
- **Redevance service informatique** : - 38 k€ par rapport au budget proratisé.
- **Eau NR** : -48 k€, en l'absence de refacturation par le prestataire TECHEM suite aux changements de compteurs (budget annuel de 100 k€).
- **Cotisation IDELIANS** : - 15 k€ pour un réalisé au 30 juin 2026 de 419 k€ incluant la provision pour prime de fin d'année.
- **Cotisation CGLLS** : conforme au budget au 30 juin 2026, à réception de la cotisation principale pour un montant annuel de 1 375 k€, pour un budget de 1 400 k€. Concernant la cotisation additionnelle, le montant budgété de 120,5 k€ a été proratisé, celle-ci n'étant reçue qu'en fin d'année.
- **Fournitures d'entretien et petits équipements** (compte 60631) : + 51 k€ par rapport au budget voté. Un budget de 189 k€ avait été demandé pour la Direction Proximité sur un compte de classe 2 (investissements) au lieu du compte 60631. Le reclassement a été effectué.

5. Valeur nette comptable des immos cédées, remplacées et mises au rebut (compte 657)

Au 30 juin 2026, les données suivantes sont constatées :

- Compte 65721 VNC immobilisations remplacées : 158 k€ contre un budget proratisé de 225 k€ (moins de dépenses sur le 1er semestre 2026 : responsabilité et réhabilitation : 3 085 k€ contre un budget proratisé de 6 148 k€).

- Compte 65722 VNC immobilisations cédées : 180 k€ contre un budget proratisé de 653 k€ (-473 k€) :
  - ventes non réalisées de la phase 2 du programme DIJON rue Aubriot : la promesse de vente consentie expire le 31 mars 2027 (vente prévue fin 2026 et début 2027).
  - Vente des ateliers situés à PERRIGNY-LES-DIJON prévue fin d'année 2026.

6. Autres charges de gestion courante (-396 k€)

Ce poste comprend :

- Passages en pertes - comptes 654 : 464 k€

Au 30 juin 2026, les données constatées sont :

- **non-valeurs : 378 k€, dont 300 k€ en prévisionnel des locataires partis de 2023 proratisé ;**
- **procédures de rétablissement personnel (PRP) : 86 k€.**

Le budget annuel s'élève à 1 450 k€, soit une baisse de 261 k€ par rapport au budget proratisé (cf. commentaires sur le poste 78 ci-dessus).

- Sinistres : 353 k€ contre un budget proratisé de 450 k€ (-97 k€).

La nature des sinistres et le montant sont les suivants au 30 juin 2026 :

Type de sinistres	2026
DEGATS DES EAUX	106 912
INCENDIES	99 760
Sinistres sans dossiers Assurance*	96 148
DO	27 350
DIVERS	16 269
VEHICULE	6 825
TEMPETE	-
Total général	**353 264**

** dépenses < franchise*

7. Poste 66 « charges financières »

Celui-ci est conforme au budget.
Le budget « charges financières » établi à 3 648 k€ pour 6 mois, présente une consommation de 3 572 k€ au 30 juin 2026, soit un reliquat de - 76 k€.

Au 30 juin 2026, Orvitis a souscrit des emprunts à hauteur de 3,8 M€ et en a remboursé 6,2 M€, ce qui porte la dette financière à 328 M€.
Sur le 3ème trimestre 2026, il est prévu près de 3 M€ et un montant maximum de 8,4 M€ pour le 4ème trimestre 2026. Les déblocages se feront en lien avec les besoins en trésorerie.

Evolution du taux livret A depuis 2022 :

	01/02/2022	01/08/2022	01/02/2023	01/08/2023	01/02/2025	01/08/2025	01/02/2026	01/08/2026
Taux livret A	1%	2%	3%	3%	2,4%	1,7%	1,50%	1,70%

8. Poste 68 « Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions »

Le poste 68 est en baisse par rapport au budget proratisé au 30 juin 2026. On peut observer les variations suivantes :

Comptes	Libellé	Conso au 30-06-2026	Budget proratisé	Variation conso/budget
681118000000	Autres immobilisations incorporelles	111 674	12 292 615	-375 539
681124000000	Immobilisations corporelles	11 805 402		
681740000000	Dotation - provision pour créances douteuses	387 143	550 000	-162 857
681510000000	Provisions pour risque	-	25 000	-25 000
681580000000	Aures provisions pour charges	23 708	-	23 708
Total		**12 327 927**	**12 867 615**	**-539 687**

La baisse provient essentiellement de la dotation aux amortissements en lien avec la baisse des dépenses sur des programmes mis en service (- 375 k€).

Concernant la dotation aux créances douteuses, on constate les taux suivants :

Résultat études statistiques pour situation au 30-06-2026 :

		Taux dépréciation selon loyer de référence		
Début	**Fin**	**0 à 3 mois**	**3 à 6 mois**	**6 à 12 mois**
31/12/2022	30/06/2026	7,82%	32,39%	62,38%
31/12/2023	30/06/2026	6,48%	36,70%	52,79%
Moyenne Taux (2022 & 2023)		**7,15%**	**34,55%**	**57,59%**
Variation taux entre 2025/30-06-2026		**-0,26%**	**-1,43%**	**2,57%**

Conséquence sur le résultat et la Capacité d'Autofinancement

Le résultat a été fixé à 5 468 888 € et la CAF à 23 996 516 €.
Au regard de la situation au 30 juin 2026, Orvitis pourra obtenir un résultat et une CAF supérieurs aux prévisions budgétaires.

Conséquences sur le fonds de roulement

Sur le tableau de financement, au 30 juin 2026, on constate, concernant **les emplois**, que :

Au niveau des emplois :
10,2 millions d'€ d'investissements pour un budget annuel de 36,2 millions :

- 6,9 M€ concernant les opérations neuves ;
- 1,6 M€ concernant les réhabilitations ;
- 1,5 M€ concernant les remplacements de composants.

Le remboursement des prêts s'élève à 6,2 M€ contre 6,4 M€ au 30 juin 2026.

Au niveau des ressources :
-Réalisation des prêts à hauteur de 3,8 millions d'€ sur un budget annuel de 18,3 M€. Le montant pouvant être débloqué pour la fin de l'année 2026 est de 11,4 M€, selon les besoins.
-Notifications de subventions pour un montant de 3 M€, correspondant au budget annuel.

Au 30 juin 2026, on note un apport sur fonds de roulement de 5 358 k€.

Le Conseil d'administration,

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

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité, de prendre acte de la situation financière d'Orvitis au 30 juin 2026.

3.2 Prévisions financières 2026 réalisées sous VISIAL Web

Conformément à la recommandation formulée par l'ANCOLS à l'issue de son dernier contrôle en 2025, les prévisionnels financiers établis chaque année sont désormais soumis à l'approbation du Conseil d'Administration.
A ce titre, il s'agit des projections financières 2026-2035, élaborées sur la base des comptes 2025 et intégrant le PSP/PSSED 2025-2034, approuvé par délibération du Conseil d'Administration en date du 24 avril 2025.

1. Rappel des caractéristiques du PSP 2025-2034

Le budget du Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) est de **366 M€**, avec 39% dudit budget dédié au développement, **60% à l'amélioration du parc existant**, et 1% à la démolition.

Budget global PSP	2025	2026	2027	2028 à 2029	2030 à 2031	2032 à 2034	Total
Réhabilitation (NPNRU, globale, thermique, partielle)	5 660 000 €	15 640 000 €	17 215 000 €	14 735 000 €	8 855 000 €	7 585 000 €	**69 690 000 €**
Investissement (renouvellement de composants)	9 857 100 €	8 791 000 €	5 555 000 €	12 752 000 €	9 914 000 €	11 350 000 €	**58 219 100 €**
Gros entretien	5 732 391 €	5 873 769 €	5 971 568 €	12 547 346 €	12 773 254 €	19 589 314 €	**62 487 642 €**
Maintenance courante	2 477 930 €	2 596 875 €	2 641 406 €	5 329 687 €	5 493 750 €	8 548 242 €	**27 087 891 €**
Démolition	680 000 €	700 000 €	0 €	0 €	0 €	50 000 €	**1 430 000 €**
Construction neuve	26 045 170 €	8 383 676 €	13 940 400 €	28 003 924 €	28 168 895 €	42 564 791 €	**147 106 855 €**
Total	50 452 591 €	41 985 320 €	45 323 374 €	73 367 957 €	65 204 899 €	89 687 347 €	**366 021 488 €**
Total par année	50 452 591 €	41 985 320 €	45 323 374 €	36 683 979 €	32 602 450 €	29 895 782 €	**36 602 149 €**

La priorité d'Orvitis est le traitement en masse des logements classés en étiquette énergétique E, F ou G au DPE, qui représentent un tiers du patrimoine.
Les logements individuels concernés seront mis en vente ou feront l'objet d'un changement de vecteur énergétique.
Ce programme d'investissement permet à Orvitis de réduire de 13 % l'intensité énergétique et carbone de son patrimoine.

Outre les investissements consacrés à la rénovation énergétique, à l'amélioration du cadre de vie des locataires et à la sécurité du patrimoine, Orvitis mobilise des enveloppes ciblées sur des thématiques, afin de répondre aux besoins spécifiques de certains publics (seniors, accessibilité PMR) et d'aller plus loin sur les enjeux climatiques (îlots de chaleur, énergie).

Le PSP prévoit également un rythme de construction annuel cible de 100 à 120 logements, ainsi que la déconstruction de 172 logements sur la période.

2. Paramètres des projections financières

Le prévisionnel financier a été établi à l'aide de VISIAL Web, outil sectoriel issu de la collaboration des trois familles d'organismes HLM (Offices Publics de l'Habitat, entreprises sociales pour l'habitat et coopératives HLM), et utilisé notamment par l'ANCOLS et la CGLLS pour apprécier la situation financière des organismes.
L'année de référence est le dernier exercice clos, en l'occurrence 2025.

Les hypothèses macro-économiques sont proposées par la Banque des Territoires et ont été adoptées par la CGLLS en juillet 2026 :

Indices et taux	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036 à 2075
Taux d'inflation		1,1	1,4	1,6	1,7	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,9	1,9
Taux de variation de l'ICC		0,7	1,9	2,2	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,4	2,4
Taux de variation de l'IRL		1,04	1,15	1,3	1,5	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,9	1,9
Taux du livret A	2,2	1,6	1,6	1,8	1,9	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Taux de rémunération de la trésorerie		1,5	1,6	1,8	1,9	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0

Ces hypothèses déterminent l'évolution projetée des produits, des charges et des flux financiers de l'office, dont découlent les principaux indicateurs et ratios financiers présentés ci-après.

Cependant, 2 postes de charges ont été augmentés plus fortement que les variations ci-dessus. Il s'agit de :

- la taxe foncière, en raison des historiques constatés,
- la masse salariale, pour tenir compte des évolutions pressenties.

L'évolution de l'IRL au 2ème trimestre 2026, de 1,15 %, est prise en compte.
La programmation issue du PSP et du PSSED 2025-2034 est traduite en besoins financiers annuels.

Développement
Le prévisionnel intègre la construction de 1 200 logements sur la période, dont 201 dédiés aux casernes de gendarmerie.
Le plan de financement des 582 logements à produire étant déjà connu, un plan de financement moyen en a été déduit pour simuler la construction des 618 logements supplémentaires d'ici 2035.

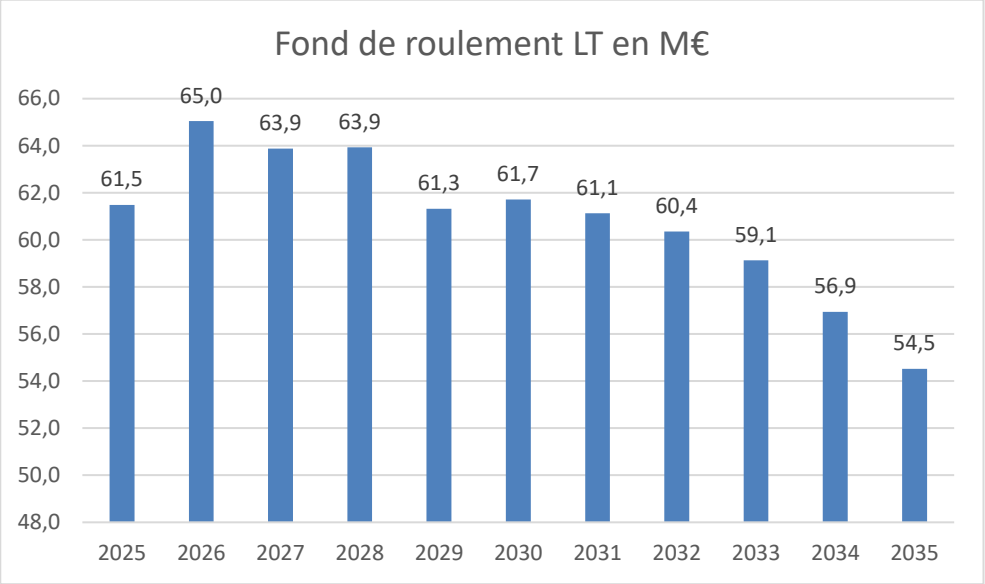
Plan de financement moyen d'une opération de logements locatifs sociaux	
Fonds Propres	30 %
Subventions	3 %
Prêts	67 %

Foyers
Dans cette simulation, la capacité d'hébergement des foyers est augmentée de 188 places, sur 3 sites.

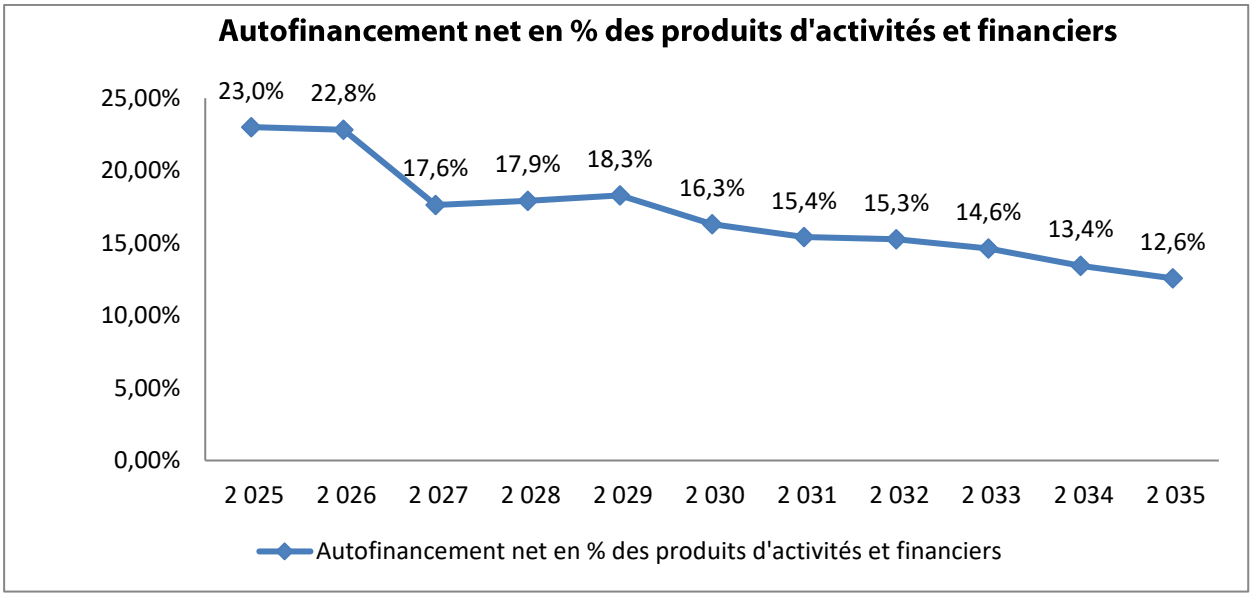
Démolition
172 logements sont prévus en démolition sur la période.

3. Résultats financiers prévisionnels

Trois indicateurs sont fondamentaux :
Le **fonds de roulement** est mobilisé pour maîtriser l'endettement. Compte tenu de l'ampleur du programme d'investissement du PSP, il diminue, tout en restant supérieur au seuil d'alerte fixé à 10 M€ (soit 750 € par logement).

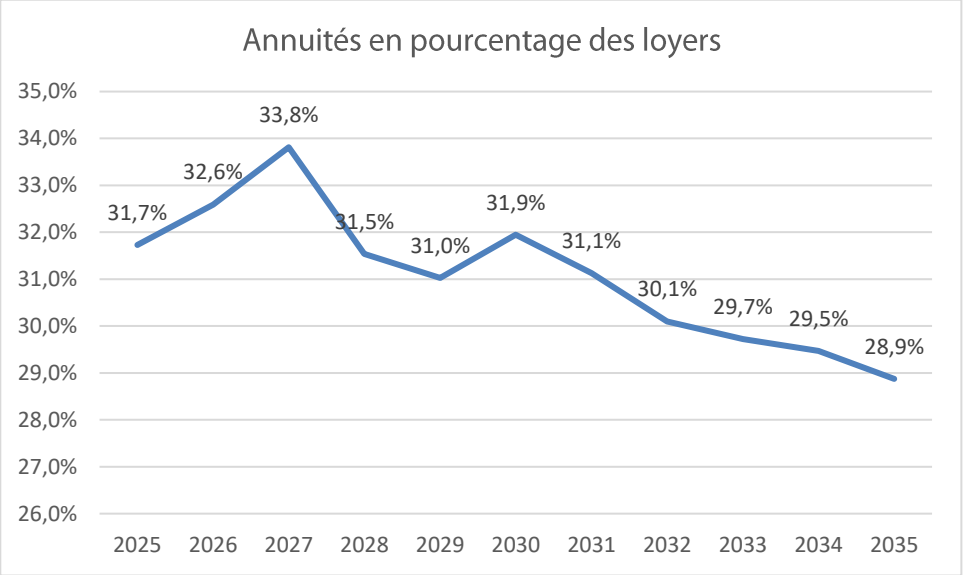


L'autofinancement net HLM rapporté aux produits d'activité et financiers » :
Sous l'effet combiné de la restriction des investissements en opérations neuves et de la hausse de l'ensemble des charges, l'autofinancement net HLM se contracte, passant de 23 % à 12,6 %, tout en restant nettement supérieur au seuil d'alerte fixé à 3%.[1]



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

1 Le dispositif d'autocontrôle retient notamment un ratio annuel inférieur à 0 % ou une moyenne triennale inférieure à 3 %, conformément à l'article R423-9 du CCH et à l'arrêté du 10 décembre 2014.



Conclusion
Les projections financières ont été établies à partir des dernières données disponibles et des hypothèses qui apparaissent, à ce jour, les plus probables.
Elles définissent une trajectoire financière de référence permettant d'apprécier la soutenabilité du Plan Stratégique de Patrimoine, sans pour autant figer l'évolution future de l'office.

Dans ce scénario, Orvitis conserve un fonds de roulement élevé et globalement stable, ainsi qu'un niveau d'autofinancement net demeurant supérieur aux seuils d'alerte. L'endettement reste maîtrisé au regard du ratio annuités locatives/loyers, qui demeure inférieur à 35 % sur l'ensemble de la période. Cette appréciation doit toutefois être mise en regard de l'augmentation de l'encours de la dette, qui passe de 327 M€ en 2025 à 374 M€ en 2035.

Sous réserve de la réalisation des hypothèses retenues, ces projections montrent ainsi la compatibilité du programme d'investissement prévu par le PSP avec le maintien des équilibres financiers de l'office.
La diminution attendue du ratio annuités/loyers en fin de période pourrait également dégager de nouvelles marges de recours à l'emprunt. Celles-ci ne peuvent cependant être considérées comme acquises à ce stade et devront être réévaluées au regard des conditions économiques, de l'exécution effective du programme et de l'évolution de la situation financière d'Orvitis.

Le prévisionnel financier fera en conséquence l'objet d'une actualisation régulière, afin de mesurer les écarts par rapport au scénario central et, le cas échéant, d'adapter le rythme des investissements et leurs modalités de financement.

Le Conseil d'administration,
- Vu la Loi 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat
- Vu la Loi 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi climat et résilience
- Vu l'article L 411-9 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu la délibération du Conseil d'administration en date du 24 avril 2025 adoptant le Plan Stratégique de Patrimoine 2025-2034
- Vu la délibération du Conseil d'administration en date du 24 avril 2025 adoptant le Plan Simplifié de Stratégie Energétique et Décarbonisation (PSSED) 2025-2034

- Vu la recommandation n° 4 du rapport de l'ANCOLS n° 2025-003_01 de décembre 2025
- Vu les hypothèses macroéconomiques proposées par la Banque des Territoires et adoptées par la CGLLS en juillet 2026, incluant notamment l'IRL du 2e trimestre 2026 (+1,15 %)
- Vu le rapport de présentation des projections financières 2026, établi à partir des comptes 2025, analysés avec l'outil VISIAL Web

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité, d'approuver le prévisionnel financier 2026, intégrant le Plan Stratégique de Patrimoine 2025-2034, ainsi que le Plan Simplifié de Stratégie Energétique et Décarbonisation (PSSED) 2025-2034.

3.3 Débat des orientations budgétaires 2027

Conjoncture nationale
Le débat des orientations budgétaires 2027 est élaboré dans un contexte national toujours marqué par une crise profonde du logement.
La demande de logement social approchait 2,9 millions de ménages à la fin de l'année 2025, tandis que 102 094 logements sociaux ont été agréés, ce qui demeure insuffisant au regard d'un besoin national estimé à 400 000 logements par an.

À l'occasion du Congrès HLM 2026, il a été annoncé que le projet de loi de finances pour 2027 maintiendrait les 500 millions d'euros de moyens accordés au logement social en 2026, ainsi que les dispositifs fiscaux dont bénéficie le secteur, notamment l'exonération de taxe foncière.
La création d'un bonus destiné à adapter les logements sociaux aux vagues de chaleur a également été annoncée, de même qu'un objectif de deux millions de logements supplémentaires d'ici 2030, et la poursuite des réformes relatives à la décentralisation, à la simplification de l'urbanisme et au renouvellement urbain.

Ces orientations constituent des signaux de soutien bien insuffisants et restent subordonnées à l'adoption de la loi de finances et des textes annoncés. Elles coexistent avec l'incertitude ouverte par le rapport conjoint de l'Inspection générale des finances et de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable, qui présente plusieurs scénarios d'économies susceptibles de modifier le modèle de financement du logement social. Parallèlement, les exigences de décarbonation, de rénovation énergétique et d'adaptation climatique conduisent les organismes à concentrer leurs interventions sur la réhabilitation du patrimoine et sur une production neuve davantage ciblée.

C'est dans ce contexte que s'inscrit le débat des orientations budgétaires d'Orvitis, avec pour ambition de concilier soutenabilité financière, exigences environnementales et réponse concrète aux besoins des habitants et des territoires.

Concernant Orvitis
La trajectoire financière de référence présentée au Conseil d'administration dans la délibération précédente met en évidence, sous les hypothèses retenues, la compatibilité du programme d'investissement prévu par le Plan Stratégique de Patrimoine avec le maintien des équilibres financiers de l'Office. Cette trajectoire ne constitue pas une prévision figée : elle devra être régulièrement actualisée au regard de l'évolution de la conjoncture, des financements mobilisables et de l'exécution des opérations.

Les orientations budgétaires pour 2027 s'inscrivent dans ce cadre. Elles visent principalement à :
- poursuivre la mise en œuvre du Plan Stratégique de Patrimoine et du Plan Simplifié de Stratégie Energétique et de Décarbonation, en donnant une place importante aux réhabilitations, aux mutations d'énergie et à l'adaptation des logements, tout en maintenant une production neuve ciblée répondant aux besoins des territoires ;
- préserver la qualité et l'attractivité du patrimoine, renforcer la proximité avec les locataires et accompagner les évolutions sociales et démographiques ;
- poursuivre la modernisation de l'organisation, l'appropriation des outils numériques et le développement des mutualisations, dans un objectif d'amélioration du service et de maîtrise des coûts.

Le débat des orientations budgétaires pour 2027 constitue ainsi la traduction annuelle de la stratégie patrimoniale et financière de l'Office. Il doit permettre de déterminer les priorités à retenir dans le prochain budget, en conciliant ambition d'investissement, qualité de service et préservation durable des équilibres financiers d'Orvitis.

1 – Les actions patrimoniales : la déclinaison du Plan Stratégique de Patrimoine

Le Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) d'Orvitis est finalisé. Il intègre désormais le « Plan Simplifié de Stratégie Énergétique et Décarbonation » (PSSED), dont l'objectif est de suivre :

- la trajectoire de résorption des passoires énergétiques,
- la trajectoire de décarbonation des vecteurs énergétiques du parc social,
- la stratégie d'adaptation du parc aux fortes chaleurs, afin d'améliorer le confort d'été.

Le PSSED découle de l'engagement pris lors du Congrès Hlm de Montpellier en 2024, entre le Mouvement Hlm et le Ministère du Logement, visant à accélérer la rénovation énergétique et la décarbonation du parc social.
Celui-ci permettra à Orvitis de mettre à jour la liste des opérations, incluant des réhabilitations dans le patrimoine existant, des démolitions, des cessions et de quantifier sa capacité de production de nouveaux logements.

En 2027, Orvitis poursuit les actions engagées lors des exercices précédents, en mettant l'accent sur les réhabilitations et les mutations d'énergie. Ces dernières représentent près de 50% du budget alloué à la Direction de l'Aménagement et du Développement Immobilier en charge des travaux de construction et de réhabilitation du patrimoine.

A. Les réhabilitations

Le rythme soutenu des réhabilitations depuis de nombreuses années permet à l'Office d'envisager la résorption des passoires thermiques avec sérénité.
Sur les 10 dernières années, 1 729 logements ont été réhabilités. Sur les années 2026 et 2027, plus de 20 millions d'euros seront consacrés aux réhabilitations.

Liste des principaux investissements en réhabilitation thermique et travaux d'éco-rénovation en cours :

COMMUNE	ADRESSE	Unité lgt/lits	date lancement études	date lancement travaux	Fin prévisionnelle de l'opération	Montant total de l'opération TTC en €	Dépenses 2026 en €	Dépenses 2027 en €
CHATILLON-SUR-SEINE	8 à 14 rue du Petit Versailles	32	*mars-25*	*févr.-26*	*janv.-27*	2 348 600	1 622 669	416 343
PONTAILLER-SUR- SAONE	6-8 rue Franche-Comté	12	*mars-25*	*janv.-27*	*juil.-28*	875 000	11 932	373 422
ROUVRAY	2 Espace Marcel Boillin	15	*juil.-25*	*mars-27*	*nov.-27*	1 265 100	15 814	1 201 845
CHENOVE	2 à 12 rue des Clématites 29 à 35 rue des Clématites 1 à 9 rue des Tamaris 37 rue Léon Gambetta	246	*sept.-25*	sept.-26	*mai-28*	20 700 000	3 381 000	9 832 500
CHEVIGNY-SAINT-SAUVEUR	2 avenue Maréchal Leclerc	48	*sept.-25*	*mars-27*	*sept.-28*	4 850 000	148 194	1 333 750
SEMUR-EN-AUXOIS	1, 3 et 5 rue du 11 novembre 1918 3 à 11 rue Augustin Mouchot	148	*nov.-25*	*févr.-27*	*mai-28*	12 293 000	204 883	3 360 087
SAULIEU	33 à 45 rue des Fourneaux	27	*janv.-27*	*mars-28*	*janv.-29*	400 000	0	14 286
SEMUR-EN -AUXOIS	9, 11 et 13 avenue de Ciney	30	*avr.-27*	*déc.-28*	*août-30*	4 500 000	0	90 000
CHATILLON SUR-SEINE	1 avenue du Président Coty	6	***juin-27***	*oct.-28*	*avr.-30*	190 000		3 563
GEVREY-CHAMBERTIN	1 rue Saint-Vincent	8	*juin-27*	*juin-28*	*avr.-29*	440 000		11 000
MONTBARD	Parc Buffon	12	*juin-27*	*déc.-28*	*déc.-30*	*1 951 486*		29 767
NUITS-SAINT-GEORGES	2 à 6 Jean Mermoz 2 à 10 Saint-Georges	115	*juin-27*	*déc.-28*	*mars-30*	6 900 000		115 000
Total		**699**				**56 713 186**	**5 384 492**	**16 781 561**

Réhabilitations livrées en 2027
Le premier patrimoine d'Orvitis, situé à CHATILLON-SUR-SEINE, fait l'objet de travaux de réhabilitation, ainsi que la rénovation de l'ensemble des cuisines et salles de bain. Il sera livré en fin d'année 2026, début 2027.

Dans le cadre du **programme NPNRU**, Orvitis a entamé, en 2026, la dernière phase de son intervention avec la requalification et la résidentialisation du quartier des Fleurs à CHENOVE. Ce projet porte sur 11 bâtiments, qui comptent 246 logements.
Les travaux, d'un montant de plus de 20 M€ TTC, s'échelonnent sur une durée de 22 mois, avec une livraison prévue au printemps 2028.

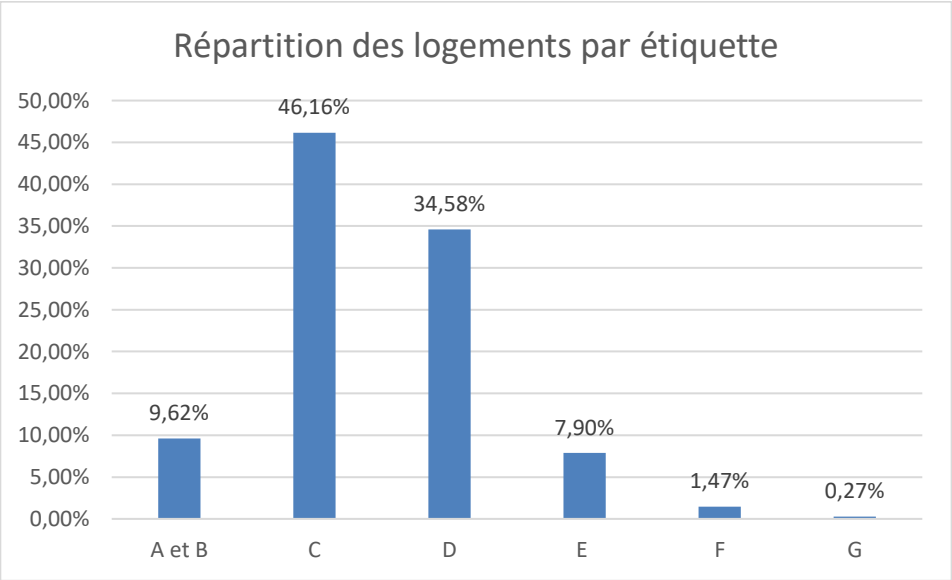
Concernant l'**ANRU 3**, Orvitis s'est inscrit dans la démarche par anticipation, pour les communes de CHENOVE et TALANT, et reste dans l'attente d'une confirmation.

Exploitation et maintenance
Les orientations de la Direction de l'Exploitation du Patrimoine, au titre de l'année 2027, s'inscrivent dans la stratégie d'Orvitis :
-maintenir la qualité et la pérennité de son patrimoine,
-améliorer la qualité de service rendu aux locataires,
-contribuer à la maitrise des charges locatives et d'exploitation.

Les axes structurants pour 2027 sont :
- l'évolution des équipements techniques avec notamment un enjeu sur la mutation du parc de chaufferies collectives, en passant progressivement du gaz vers des solutions d'électrification et/ou de décarbonation (géothermie, RCU, PAC) ;
- l'accessibilité du patrimoine ;
- la poursuite, dans le cadre de l'entretien, du remplacement de certains composants du bâti (ascenseurs, portes palières, menuiseries extérieures) ;
- l'amélioration des parties communes avec un travail dans les halls d'immeuble.

Diagnostic de Performance Énergétique
La politique menée depuis plusieurs années pour améliorer les étiquettes énergétiques du patrimoine d'Orvitis porte ses fruits : au 30 septembre 2026, 1 202 logements, soit moins de 10 % du parc, sont classés E, F ou G au DPE.
Le pourcentage des logements classés F et G est de 1,74 % contre 2,9 % en moyenne au niveau national.

Les 21 logements classés G font majoritairement l'objet d'un changement de vecteur énergétique (passage du fioul à une pompe à chaleur). Sauf aléa, cette catégorie ne comptera plus aucun logement fin 2026.



L'enjeu n'est plus seulement de travailler sur l'isolation du patrimoine : il s'agit également de décarboner les systèmes de chauffage (et d'eau chaude sanitaire).

Chaufferies collectives : du changement de vecteur à l'électrification
Les **chaufferies fioul** située à TOUTRY, ROUVRAY, SAULIEU, VITTEAUX, sont en cours de mutation.
En parallèle de cette démarche, dans le cadre de la stratégie d'électrification et en lien avec les exploitants de nos chaufferies collectives, la Direction de l'Exploitation du Patrimoine prévoit d'engager la transformation de plusieurs installations collectives de chauffage.

Certaines des **chaufferies collectives d'Orvitis utilisant du gaz** sont concernées par cette étude d'électrification. Cette démarche permettra de réduire le recours aux énergies fossiles, d'améliorer la performance énergétique des bâtiments ainsi que le classement DPE, de renouveler les équipements « vieillissants ».
Ces opérations permettent également de maîtriser les coûts d'exploitation, de maintenance et les charges locatives, tout en accompagnant la trajectoire de décarbonation de l'ensemble du patrimoine d'Orvitis.
Cette démarche intègre une analyse technique mais également économique, notamment par le recours au financement par les Certificats d'Économies d'Energie (CEE).

La bonification de financement par les CEE dépend de la solution technique retenue :

Solution remplaçant une chaudière charbon/fioul/gaz	Bonification CEE depuis le 1er janvier 2026
PAC collective air/eau – BAR-TH-179	CEE × 3
PAC collective eau/eau ou eau glycolée/eau – BAR-TH-180	CEE × 4
Système géothermique – BAR-TH-178	CEE × 5
Raccordement réseau de chaleur efficace – BAR-TH-137	forfait spécifique fortement bonifié

Sur les 172 installations collectives représentant 8 284 logements desservis en chauffage collectif, Orvitis a identifié 3 catégories, qui représentent 1 672 logements desservis par 47 chaufferies et avec un potentiel CEE de 8,6 M€.

- **1ère catégorie : à réaliser sans délai**
  13 chaufferies desservant 779 logements qui ont des installations nécessitant une action dans les meilleurs délais.
- **2nde catégorie : opportunité à diagnostiquer**
  34 chaufferies desservant 893 logements pour lesquelles la nécessité d'une intervention doit encore être confortée par des analyses.
- **3ème catégorie : les chaufferies qui ont fait l'objet d'une rénovation** ou d'une installation récente, et sur lesquelles un remplacement n'est pas pertinent.

Orvitis étudie la possibilité de transférer les 18 chaufferies qui se trouvent en toiture ou en combles dans plus de communes : BEAUNE, CORPEAU, CRIMOLOIS, GEVREY-CHAMBERTIN, MIREBEAU-SUR-BEZE, SEMUR-EN-AUXOIS, SEURRE.

Accessibilité
Outre l'installation de douches dans le cadre de l'accessibilité de notre parc pour les seniors ou les personnes handicapées pour un budget annuel d'environ 600 000 €, la mise en accessibilité du patrimoine constitue une orientation importante de la programmation à venir.
Aussi au regard du nombre de bâtiments susceptibles d'être visé par la création de rampes et de l'impact budgétaire une programmation pluriannuel sur 2 à 3 exercices sera mise en place. Ce programme d'accessibilité qui portera sur 1035 logements pour un coût global estimé à 2,202 M€. Cette étude vise notamment à analyser la faisabilité technique.

Des créations de rampes sont en cours de finalisation d'ici fin 2026 sur les sites de IS-SUR-TILLE, 1 et 2 rue des Glycines et CHEVIGNY-SAINT-SAUVEUR, 4 avenue du Maréchal Leclerc, représentant un budget de 100 K€ et concernant 60 logements.

Ce volet vient compléter la stratégie conduite par Orvitis depuis plusieurs années sur l'adaptation de ses logements, le label SERENITIS à la maison.
En complément du volet accessibilité précité, des renouvellements d'ascenseurs sont également envisagés pour un budget de 200 000 € HT (adresses en cours de définition).

Renouvellement de composants pour le confort des locataires et l'amélioration du patrimoine

Un programme de renouvellement des menuiseries extérieures/intérieures est en cours de finalisation. Celui-ci couvrira la période 2027-2029.
Ce volet comprend principalement 3 postes représentant 1 206 logements, pour un coût estimé à 3,85 M€ :

- menuiseries extérieures / volets / portes de garage : ce programme portera sur 384 logements, pour un coût global estimé à 1,8 M€.
- fenêtres de toit (vélux) : ce programme portera sur 95 logements, pour un coût global estimé à 760 K€.
- Portes palières : ce programme portera sur 727 logements, pour un coût global estimé à 1,290 M€.

Ces actions permettront d'améliorer le volet thermique des logements concernés , ainsi que leur qualité d'usage et leur étiquette énergétique.

Action sur les halls d'immeuble

Une action spécifique sera menée en 2027-2028 sur la réfection de plusieurs halls d'immeubles, dont le premier chantier sera à BEAUNE (2027).
L'objectif n'est pas uniquement de réaliser des travaux d'embellissement, mais de traiter les halls dans leur intégralité : porte d'entrée, interphonie et contrôle d'accès, boîtes aux lettres, portes de communication (locaux vélos, local poubelles, accès aux caves) et réfection des sols.
Un diagnostic sera réalisé en amont sur plusieurs adresses afin de définir un standard « normalisé » ou reproductible d'un immeuble à l'autre.
Pour l'année 2027, l'enveloppe estimée s'élève à 300 K€, ce qui permettra de rénover intégralement entre 5 et 8 halls. La programmation sera poursuivie en 2028 et 2029, en identifiant les priorités et en intervenant sur des patrimoines qui ne font pas l'objet d'une éco-rénovation à court terme.

Les établissements spécifiques

Le budget alloué en 2027 sera de :

Foyers :	3,7 M€
Gendarmeries :	7,1 M€.

Les opérations en cours sont les suivantes :

COMMUNE	ADRESSE	Nom du programme ou information	Unité lgt/lits	Fin prévisionnelle de l'opération	Coût TTC/ lgt ou lit en €	Montant total de l'opération TTC en €	Total 2026 en €	Total 2027 en €
GENLIS	5 rue de la Prairie	Restructuration d'un EHPAD portant l'établissement à 91 chambres	91	déc.-28	118 407	10 775 000	3 010 000	3 600 000
SOMBERNON		Construction d'un EHPAD de 84 chambres	84	janv.-31	152 976	12 850 000	30 000	90 000
ARC-SUR-TILLE	28 rue de Dijon	Construction de 5 logements supplémentaires pour la gendarmerie	5	mar.-30	374 008	1 870 000	-	40 000
ARNAY-LE-DUC	rue de Solonge	Construction d'une gendarmerie avec bureaux, 9 logements	9	mars-29	299 444	2 695 000	50 000	330 000
IS-SUR-TILLE		Construction d'une gendarmerie avec bureaux, locaux de services et 28 logements	33	nov.-28	346 030	11 419 000	100 000	3 950 000
IS-SUR-TILLE	route de Dijon	Construction de 85 logements pour le PSPG (1)	85	oct.-30	181 479	15 425 700		
MEURSAULT		Construction d'une gendarmerie avec bureaux, locaux de services et 20 logements	20	mai-27	374 008	7 500 000	4 370 000	2 750 000
POUILLY-EN-AUXOIS		Construction de 5 logements	5	janv.-30	256 672	1 285 000	10 000	40 000
Total						**71 879 700**	**7 570 000**	**10 800 000**
Total 2027 - gendarmeries			*157*			*40 194 700*	*4 530 000*	*7 110 000*
Total 2027 - établissements spécifiques			*175*			*23 625 000*	*3 040 000*	*3 690 000*

(1° PSPG : Peloton Spécialisé de Protection de la Gendarmerie)

B. La production neuve

Le tableau suivant reprend le nombre de logements familiaux sociaux (LLS) livrés par an, et les prévisions à fin 2026 :

Année	2024	2025	2026
Nombre de logements livrés	155	99	116

La production de logements neufs est donc moins importante ces dernières années ; une tendance qui se confirme en 2026.
Les logements livrés sont majoritairement de petite typologie (80 % de T2 et T3), afin de mieux répondre à l'évolution des compositions familiales. Les résidences sont implantées dans des quartiers à proximité des services, et comportent un nombre plus limité de logements, en moyenne 20 unités, privilégiant ainsi la qualité de vie des habitants.

En 2026, 116 logements ont été livrés aux adresses suivantes :

Commune	Adresse	Catégorie	Nombre de logements
FENAY	La Petite Tuilerie	Logements non conventionnés	36
BEAUNE	32 bis Faubourg Perpreuil	LLS	18
CHATILLON-SUR-SEINE	rue de la Charme	LLS	7
SEMUR-EN-AUXOIS	1 à 11 rue Champ Passerat	LLS	6
SAINT-JEAN-DE-LOSNE	rue du 19 mars 1962	LLS	2
DIJON	boulevard de la Trémouille	LLS	23
DIJON	6 rue du Suzon	LLS	6
DIJON	2 rue du Suzon	LLS	18
			116

Pour 2027, le budget qui sera présenté au Conseil d'administration en décembre 2026, prévoit la mise en service de **29 nouveaux logements neufs familiaux**, ainsi que la poursuite des opérations en cours et le lancement de nouveaux projets.

Commune	Adresse	Catégorie	Nombre de logements
CLENAY	8 impasse des Coquelicots	LLS	4
MONTIGNY-SUR-AUBE	Vieille route de Dijon	LLS	5
NOIRON-SOUS-GEVREY	La Rose des Vents	LLS Sérénitis	20
			29

C. Les démolitions

Les opérations de déconstruction jouent un rôle clé dans l'adaptation du patrimoine.
En 2025, 20 logements ont été déconstruits dans un immeuble situé rue des Fourneaux à SAULIEU.
Sur les années à venir, la requalification des quartiers des Prévolles et des Ares Cautains à BEAUNE nécessiteront la déconstruction de 60 et 52 logements selon le phasage ci-après :

COMMUNE	ADRESSE	Nom du programme ou information	Unité lgt/lits	Fin prévisionnelle de l'opération
SEMUR-EN-AUXOIS	Avenue de Ciney	Déconstruction d'une entrée en vue de requalifier l'ensemble immobilier	16	2030
BEAUNE	Ares Cautains	Phase 1 1 : Déconstruction de 20 logements accolés, sis 13 à 32 rue des ares Cautains	20	juil.-27
BEAUNE	Quartier Prévolles	Phase 1 démolition de 6 logements (sur 4 mois de novembre 2024 à février 2025)	6	déc-2027
BEAUNE	Ares Cautains	Phase 2 1 : déconstruction de 12 logements accolés, sis 1 à 9, 36 à 52 rue des ares Cautains	12	juin-29
BEAUNE	Quartier Prévolles	Phase 3 : Démolition de 54 logements (3ème trimestre 2028)	54	sept.-29
BEAUNE	Ares Cautains	Phase 3 1 : déconstruction de 20 logements accolés, sis 1 à 9, 36 à 52 rue des ares Cautains	20	sept.-30
		Total	**128**	
		Moyenne annuelle	20	

Nombre de logements démolis depuis l'origine	Avant 2025	2027-2032	Total
Zone ANRU	332		332
Hors zone ANRU	701	112	813
TOTAL	**1 013**	**112**	**1145**

Pour les années suivantes, il est envisagé un rythme prévisionnel de 20 à 30 déconstructions de logements par an (20 par an sont d'ores et déjà engagées).
Le financement des opérations de démolition à venir s'organise selon plusieurs dispositifs :

- dans le cadre de l'ANRU, les projets bénéficient d'un soutien financier à hauteur de 80 %.
- Hors ANRU, le Fonds Vert, versé par l'État, pourra financer certains projets de démolition avec reconstruction sur site. Le montant de l'aide pourrait être équivalent au montant total ou partiel du déficit de l'opération, si le projet est retenu.

D. Les cessions

L'enjeu de ces cessions est triple :

- permettre le renouvellement du parc ;
- faire accéder à la propriété les locataires qui en manifestent le souhait (parcours résidentiel) ;
- apporter des fonds nécessaires à l'accomplissement du Plan Stratégique de Patrimoine.

Les actions liées aux ventes créent des besoins spécifiques (remise en ordre des logements, frais commerciaux, copropriété, …) que le budget doit prévoir.
Depuis de nombreuses années, Orvitis pratique la vente de pavillons vacants, ainsi que des pavillons au profit des locataires occupants, conformément au plan de vente approuvé par le Conseil d'administration. La vente de logements dans les immeubles collectifs a également été initiée.

Historique des ventes de logements depuis 2022 :

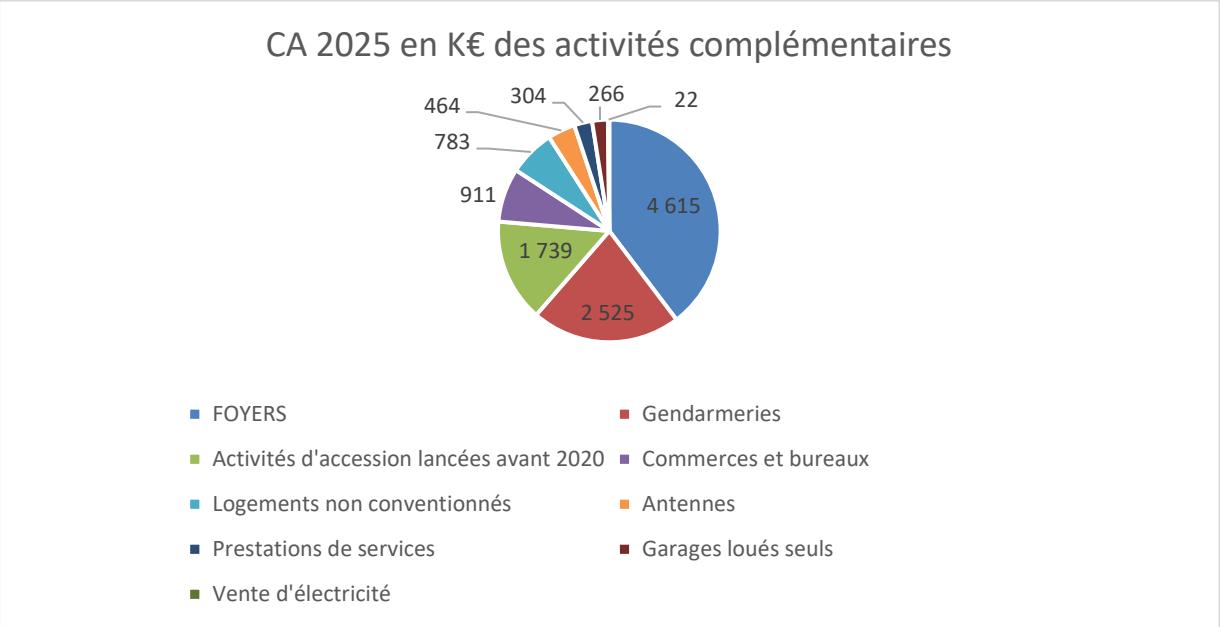
	2022		2023		2024		2025		2026*	
	Nb	CA	Nb	CA	Nb	CA	Nb	CA	Nb	CA
Logements individuels	20	1 834	15	1 482	13	1 139	**14**	**1 636**	**11**	**1 387**
Logements collectifs	5	622	11	1 190	9	1 040	**5**	**467**	**1**	**110**
Total des ventes	**25**	**2 467**	**26**	**2 588**	**22**	**2 179**	**19**	**2 103**	**12**	**1 497**

** Ventes au 30-09-2026 : 1 497 k€*
Estimation au 31-12-2026 à 2 157 k€ avec 20 ventes

Au vu de la conjoncture, l'objectif de vente pour 2027 est de 20 à 23 logements, avec un chiffre d'affaires proche de 2,2 M€.

2 – Les activités complémentaires

Ces activités représentent 17% du chiffre d'affaires d'Orvitis en 2025, contre 15% en 2024, 20% en 2022 et 2023, principalement du fait de la crise du marché de l'aménagement.



A. Les activités d'investissement immobilier

1. Logements foyers

Premier propriétaire d'EHPAD dans le département, Orvitis met à disposition 25 établissements gérés par 9 gestionnaires.
Les investissements pour les prochaines années sont significatifs dans ce secteur : 10 millions d'euros seront consacrés à la réhabilitation et 35 millions d'euros à la construction de nouveaux établissements dans les années à venir. Parmi les projets engagés :

- à GENLIS, les travaux de rénovation et d'extension du foyer ont débuté en 2026, permettant d'augmenter la capacité de 77 à 91 lits ;
- deux opérations sont également menées en partenariat avec l'association Les Primevères de BEAUNE :
  - l'extension (18 logements) et la requalification (salles communes et bureaux) de la résidence autonomie de BEAUNE,
  - la création d'une nouvelle résidence autonomie à SAINT-APOLLINAIRE, d'une capacité de 72 places pour 66 logements.

Par ailleurs, les études de réaménagement et d'extension du foyer de MONTIGNY-SUR-AUBE sont également engagées avec l'Association COALLIA, le nouveau gestionnaire.

En 2027, une réflexion sera menée avec le groupe VYV3 pour la reconstruction de l'EHPAD de SOMBERNON (84 chambres) et celui de CHATILLON-SUR-SEINE (31 logements).

2. Gendarmeries

Orvitis est propriétaire de 12 gendarmeries dans le département de la Côte-d'Or.
Les travaux de construction de la caserne de gendarmerie de MEURSAULT engagés fin 2025 s'achèveront mi-2027.

L'année 2027 verra le lancement des travaux de construction des gendarmeries de :
- IS-SUR-TILLE, avec bureaux, garages, locaux de services et 28 logements intermédiaires pour les familles et les gendarmes adjoints volontaires ;
- ARNAY-LE-DUC, avec bureaux, 9 logements pour les familles et les gendarmes adjoints volontaires.

Les études de faisabilité seront engagées pour :
- l'augmentation de la capacité d'accueil de 5 logements pour chacune des casernes situées à ARC-SUR-TILLE et à POUILLY-EN-AUXOIS ;
- la construction de 85 logements pour le PSPG (Peloton Spécialisé de Protection de la Gendarmerie) à IS-SUR-TILLE.

Enfin, le Conseil Départemental de la Côte-d'Or étudie la possibilité de confier à Orvitis la gestion de certains aspects de la maintenance des casernes dont il est propriétaire (11 casernes).

3. Logements non-conventionnés

Orvitis est propriétaire d'environ 150 logements non conventionnés.
En juillet 2026, ont été livrés 36 logements à FENAY destinés à loger les personnels de l'école de gendarmerie de LONGVIC.

4. Les opérations d'accession

Orvitis propose à l'accession des logements abordables. L'accession peut s'effectuer soit par le biais du dispositif du PSLA (Prêt Social Location Accession), soit de manière classique.
Ces produits sont commercialisés sous la marque Im-Ô.

a- La production de PSLA

Orvitis procède à la commercialisation de logements en PSLA (Prêt Social Location Accession).

En 2027, les opérations suivantes seront à l'étude par les services d'Orvitis :

COMMUNE	ADRESSE	Nom du programme	PSLA	date lancement études	date lancement travaux	Fin prévisionnelle de l'opération
ARC-SUR-TILLE	28 rue du Moulin Lajus (Vivialys)	Acquisition en VEFA de 9 logements (4 T4 1T2 2T3 2T4) destinés à de la location accession (lotissement Le Clos du Moulin)	9		mars-27	sept.-28
IS-SUR-TILLE	7 rue de la Coulée Verte	Acquisition en VEFA de 7 logements dans le programme VIVALDI	14		mars-27	sept.-28
SAINT-APOLLINAIRE	rue François Mitterrand (ZAC Courbes Roye)	Construction de 8 logements en PSLA dans programme de 29 logements locatifs sociaux	8	juin-26	janv.-28	mars-28
BEAUNE	Quartier Prévolles	Construction du bâtiment C avec 10 lgts en accession PSLA dans l'opération de requalification du quartier	26	oct.-25	sept.-29	sept.-30
AHUY	rue des Pêches de Vignes	Construction de 10 pavillons T4 sur foncier vendu par la commune	10	mai-27	nov.-28	mai-30
SAINT-APOLLINAIRE	Tranche 2 Zac Courbes Roye	Acquisition 15 PSLA auprès du promoteur GAMBETTA.	15	Janv.27		
		Total	**82**			

Le tableau suivant détaille les commercialisations en cours en 2026 :

PROGRAMME	Nbre de lots	Début commercialisation	Fin de commercialisation	Réservations	Contrats de location signés	Demande levée d'option en cours	Ventes cumulées	VOLUME STOCK RESTANT A COMMERCIALISER AU 30-09-2026 (nombre de lots (-) Réservation (-) location (-) ventes)	Etat prog
DIJON Fauconnet 33 (Collectif)	4	novembre-21	septembre-25		4	3		0	Phase locative
ARC SUR TILLE(Collectif)	16	septembre-21	août-24	1	15	0	14	0	Phase locative et ventes
TALANT (Collectif)	4	février-24	mai-26		4	0	1	0	Phase locative et ventes
BEAUNE-GIGNY(Individuel)	8	mars-24		6			0	2	commercialisation
TOTAL	**32**			**7**	**23**	**3**	**15**	**2**	

Il est à noter qu'aucun stock en l'état « achevé » ne reste à commercialiser.
Pour 2027, Orvitis prévoit les levées d'option de 5 logements, pour un chiffre d'affaires HT de 875 k€.

b- La production à travers les SCCV

L'activité d'accession peut être menée en partenariat avec d'autres acteurs, notamment via le dispositif juridique des Sociétés Civiles de Construction Vente (SCCV).
Ces opérations sont souvent mixtes et permettent la production de logements destinés à la location et des logements destinés à la vente.

Deux SCCV en partenariat avec BFC Promotion Habitat sont en cours :
- NUITS-SAINT-GEORGES : programme de 25 logements en accession abordable,
- PERRIGNY-LES-DIJON, 7 rue des Chanterelles : construction de 36 logements, dont 28 en accession libre et 8 en accession abordable.

Au niveau de la commercialisation des produits des SCCV, tous les logements physiquement terminés ont été vendus.

Adresse	Partenaire	Part Orvitis	Accession abordable	Accession libre	Total lots	Etat	Vente
NUITS-SAINT-GEORGES	BFC Promotion Habitat	50%	12	13	25	En étude - aucun OS n'a été lancé	0
PERRIGNY 5 - Charmes du Petit Bois	BFC Promotion Habitat	50%	8	28	36	Travaux réalisés à 55 %	28
DIJON Fauconnet	BFC Promotion Habitat / JDA	37%	9	4	35	Programme terminé et vendu	35
TOTAL			**29**	**45**	**96**		**63**

5. Aménagement

Depuis une quinzaine d'années, Orvitis a développé des opérations d'aménagement, avec un double objectif :
- produire des résultats réinvestis dans le logement locatif social ;
- procurer du foncier pour construire des logements.

Les opérations d'aménagement garantissent la maîtrise du foncier, permettant ainsi de répondre aux attentes des communes et de futurs acquéreurs de lots à bâtir ou de logements en accession.
Les lots peuvent être soit vendus en lots libres, soit utilisés pour la construction de logements sociaux, ou encore pour la livraison de logements en PSLA.

Historique de l'activité de ventes de terrains à aménager :

En K€	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026*
Nombre de lots vendus	37	44	26	17	18	6	17	5
Chiffre d'affaires HT	3 274	4 944	4 059	1 220	1 529	727	1 570	307

**Données au 30-09-2026.*
On estime le volume des ventes à 856 k€ HT au 31-12-2026.

Le budget 2027 prévoit 10 ventes pour un chiffre d'affaires HT de 640 k€.

Au 30 septembre 2026, il reste 54 lots à commercialiser, contre 66 l'an passé, ce qui représente un chiffre d'affaires de 4,2 M€.

PROGRAMME	Nbre de lots	Début commercialisation	Nombre de lots restant à commercialiser au 30-09-2026	Valeur des lots restant à commercialiser au 30/09/2026 HT en K€
SEMUR EN AUXOIS	21	janvier-21	5	175
FLEUREY SUR OUCHE 2	2	octobre-22	1	111
CLENAY	17	novembre-22	6	829
ARC-SUR-TILLE	29	avril-23	21	1 936
MIREBEAU-SUR-BEZE	40	février-24	20	1 111
MONTAGNY-LES-BEAUNE "Le meix poupon"	2	janvier-26	1	46
TOTAL	**111**		**54**	**4 208**

Concernant l'emprise foncière située à ARC-SUR-TILLE, un projet d'accession sociale à la propriété dans le cadre du Bail Réel Solidaire (BRS) sera étudié comme alternative au programme actuel.

En 2027, 2,5 millions d'€ sont nécessaires pour cette activité, qui sera financée à hauteur de 50 % environ par les ventes déjà réalisées, le portage se faisant sur fonds propres en l'attente des ventes futures.

Les travaux de viabilisation des opérations suivantes sont inscrits au budget :

Requalification du quartier Guynemer – Viabilisation de 3 macro-lots	Rue Guynemer	LONGVIC
Viabilisation de la tranche n°7 de la ZAC	Village Breuillet	VAROIS-ET-CHAIGNOT

Les autres viabilisations de lotissements restent suspendues, au vu des difficultés actuelles de commercialisation des lots nus à savoir :
- lotissement « Le Pré Vert » de 40 lots, dont 39 individuels, situé rue de la Grande Corvée à MONTAGNY-LES-BEAUNE ;
- lotissement « Les Jardins de Zola » de 7 lots individuels, situé rue Emile Zola à MONTBARD ;
- seconde tranche du lotissement « Champ Passerat » de 23 lots individuels, situé à SEMUR-EN-AUXOIS ;
- seconde tranche du lotissement de 45 lots, situé à MIREBEAU-SUR-BEZE.

6. Location de commerces et de bureaux

Afin de permettre l'implantation de services au profit des résidents, Orvitis propose à la location plus de 120 commerces et bureaux au sein de ses immeubles.
L'immeuble de bureaux Dionysos à CHENOVE comporte 45 cellules, avec un taux de remplissage de 76% (11 cellules vacantes).
Cet immeuble accueille déjà la MJC et le CCAS de la Ville de CHENOVE, ainsi que plusieurs associations telles que l'ADEFO, l'ACODEGE et les PEP21.

Orvitis a pour objectif de redynamiser ce site en proposant des bureaux adaptés à tout type d'activités professionnelles, tout en favorisant l'implantation de services publics et d'acteurs associatifs.
Le projet d'accueil de la Maison de la Justice et du Droit dans ces locaux constitue une étape importante de cette redynamisation (déménagement du 8 rue Clématite au 3 rue Jean Monnet).

7. La vente d'électricité

Trois bâtiments sont dotés d'équipements de production électrique, dont l'énergie est revendue à EDF.
En 2025, la création d'une structure dédiée à la production et à la revente d'énergie était annoncée.
Le modèle initial fondé sur la **revente de l'électricité photovoltaïque** n'est plus suffisamment attractif pour justifier, à lui seul, la structuration d'une activité dédiée. Orvitis réoriente donc sa réflexion vers **l'autoconsommation, notamment collective**, afin d'améliorer la valeur économique de l'énergie produite et de construire un modèle de développement photovoltaïque plus pérenne.

8. Les locations d'emplacements pour les antennes-relais

Cette activité concerne 50 sites, répartis entre 8 gestionnaires, pour le compte de 4 opérateurs de téléphonie.

9. Les locations d'emplacements pour les consignes automatiques

Orvitis loue 3 espaces en pieds d'immeubles à MONDIAL RELAY qui a implanté des consignes automatiques.

B. Les activités de services

1. Les prestations de services

Orvitis poursuit ces activités et se structure dans les missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage, principalement à travers les SCCV dans lesquelles l'Office est associé, mais également auprès des collectivités.

Un pôle « études et développement » a ainsi été créé au sein de la Direction de l'Aménagement et du Développement Immobilier en 2026, avec l'embauche d'une personne pour porter ces missions.
Les facturations attendues pour 2026 et 2027 sont les suivantes :

Commune/client	**Descriptif de la prestation**	**Montant TTC de la prestation**	**Facturés au 31/12/2025**	Facturation 2026 attendue	Facturation 2027 attendue
BEAUNE / BLIGNY-LES-BEAUNE	AMO Création d'une aire de grand passage	**12 240 €**	5 760 €	6 480 €	- €
ADAPEI	AMO Extension FAM	**19 050 €**	- €	19 050 €	- €
TALANT	AMO pour réhabilitation de logements 22 rue des Fassoles	**22 330 €**	- €	22 330 €	- €
TALANT	AMO pour réhabilitation de logements 22 rue des Fassoles	**20 983 €**	- €	- €	20 983 €
SCCV PERRIGNY-LES-DIJON	AMO suivi opération SCCV	**105 882 €**	55 588 €	39 706 €	10 588 €
SCCV NUITS-SAINT-GEORGES	AMO suivi opération SCCV	**59 447 €**	- €	7 430 €	26 008 €
LADOIX SERRIGNY	AMO pour reconversion Site Industriel SAVOYE	**15 600 €**	- €	6 450 €	9 150 €
	TOTAL	**255 531 €**		**101 446 €**	**66 729 €**

2. Les services intra-groupes

Orvitis fournit à la Société de coordination IDELIANS et au GIE numelians des prestations de service en matières juridique et comptable, pour environ 80 k€.

3. Les services aux résidents

Sérénitis

Orvitis a développé une stratégie globale de prise en compte du vieillissement, à travers sa politique d'adaptation et plus encore avec la marque Sérénitis dédiée aux séniors.
L'approche proposée à travers Sérénitis s'adapte aux attentes et aux besoins des locataires, en déployant une offre de services individuels et collectifs (dans le cadre du Club Sérénitis).
Orvitis dispose de 20 résidences qui représentent environ 380 logements, ainsi que 48 logements « Sérénitis à la Maison ».
Grâce à leurs aménagements spécifiques et/ou aux services apportés par le personnel dédié, ils permettent de garantir le maintien à domicile des séniors.

En 2027, le Conseil départemental de la Côte-d'Or versera 310 000 € au titre de l'aide à la vie partagée (AVP), cofinancée par la Caisse nationale de Solidarité pour l'Autonomie (CNSA).

Le projet de Label Sérénitis est en phase d'aboutissement. L'année 2024 avait marqué une étape clé avec la formalisation du référentiel.
En 2025, les travaux ont principalement porté sur l'analyse de la structure juridique envisagée au portage du Label Sérénitis, ainsi que sur les conditions d'organisation de celui-ci.
À l'issue de cette réflexion, un montage impliquant l'intervention d'un tiers organisme certificateur a été retenu.
L'année 2026 a été consacré l'ingénierie de labellisation ainsi qu'à la structuration de la filiale impliquant plusieurs membres de la SAC IDELIANS.
Une étape majeure vient d'être franchie au mois de septembre 2026, avec la labellisation « Sérénitis » d'Orvitis décernée par l'APAVE.

L'objectif de commercialisation du label est fixé au 1er trimestre 2027, avec un lancement officiel lors du prochain Congrès Hlm 2027.
En conséquence, le budget prévisionnel devra permettre, au prorata des parts détenues au sein de la filiale :

- de verser une participation au capital de la SAS (Orvitis détiendra 51% des parts),
- de prendre en charge le salaire d'un collaborateur attaché à la filiale, dont la quotité reste à définir, et qui assurera les missions de commercialisation et de prestations d'accompagnement à la labellisation,
- d'apporter la trésorerie pour les démarches de commercialisation (stand au congrès HLM 2027 entre autres).

LOCIZY

Dans le cadre de la coopération inter-bailleurs au sein de la SAC IDELIANS, Orvitis s'engage dans le déploiement de la marque LOCIZY, une offre spécifiquement dédiée aux jeunes de moins de 30 ans. Cette initiative vise à faciliter l'accès à un premier logement pour les jeunes actifs, apprentis et étudiants.
L'ambition portée à travers LOCIZY est de proposer 15 nouveaux logements chaque année dans le patrimoine diffus. A la fin de l'année 2026, Orvitis disposera de 48 logements.
En parallèle, la première résidence LOCIZY a ouvert ses portes, avec une 1ère tranche livrée en septembre 2026, la deuxième tranche sera livrée au 1er janvier 2027.
Cette résidence offre des logements meublés avec un service de conciergerie connectée permettant de louer des équipements du quotidien ainsi que la présence d'un gestionnaire de résidence.

4. La gestion locative pour le compte de tiers

Les communes de LA ROCHE-EN-BRENIL et BELLENEUVE ont confié à Orvitis la gestion de certains logements.

5. Les activités de syndic

Impliqué dans plus de 69 copropriétés (2 471 lots), Orvitis exerce l'activité de syndic dans 7 d'entre-elles, comportant 109 lots, 6 Associations Foncières Urbaines Libres (AFUL) et Associations Syndicales Libres (ASL).

3 – La recherche d'amélioration sur les postes de gestion

Sur le volet de la gestion, l'ambition est d'optimiser les ratios, tout en modernisant le fonctionnement de l'Office et en améliorant le confort de ses locataires.

A. PRODUITS LOCATIFS

1. Les loyers 2027

Le programme important de réhabilitation présenté est essentiel pour atteindre les objectifs fixés en matière de performance énergétique, tout en limitant la hausse des coûts de chauffage.
Le financement de ce programme nécessite l'évolution du poste « loyers ».

Depuis 2017[2], la loi pose le principe d'une évolution des loyers pratiqués corrélée à l'évolution de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) du 2ème trimestre de l'année N-1.

Pour mémoire, ces dernières années, les loyers ont évolué de la manière suivante :

Année	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Taux d'augmentation	1,53%	0,66%	0,42%	3,5%	3,5%	3,26%	1,04%	1,15%

L'indice IRL du second trimestre 2026 est de 1,15%.
Corrélativement, les aides au logement (APL) seront revalorisées de 1,15% au 1er octobre 2026.

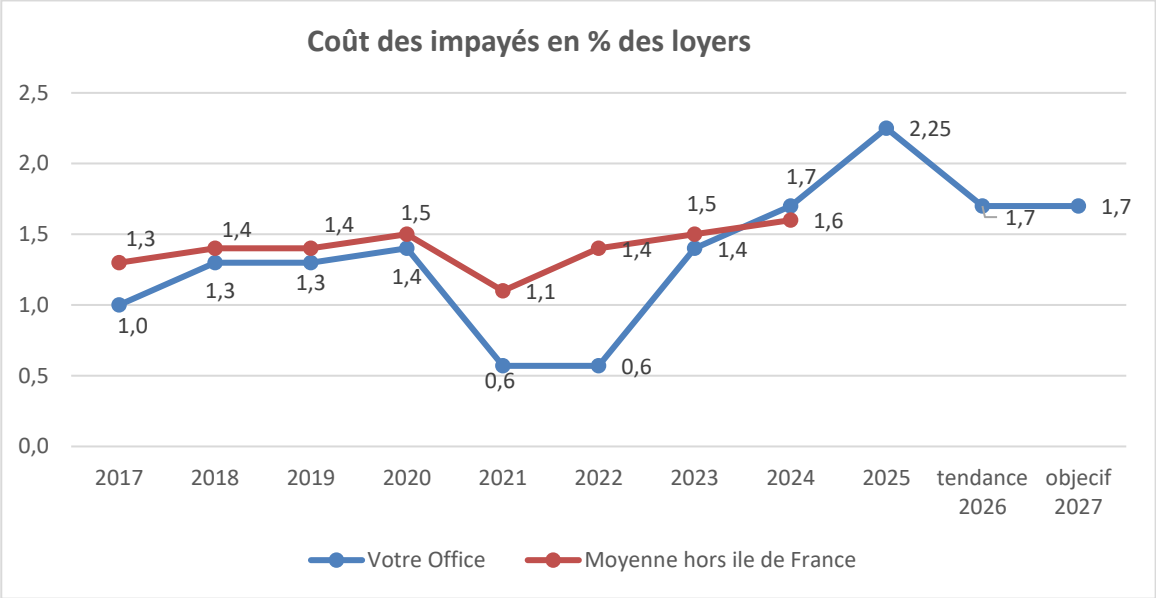
2. La RLS

Le dispositif de RLS est en place depuis 2018. Le prélèvement s'élèvera à 2 millions d'€ pour 2026, et le montant 2027 devrait être du même ordre.

3. Les risques locatifs : impayés et vacance

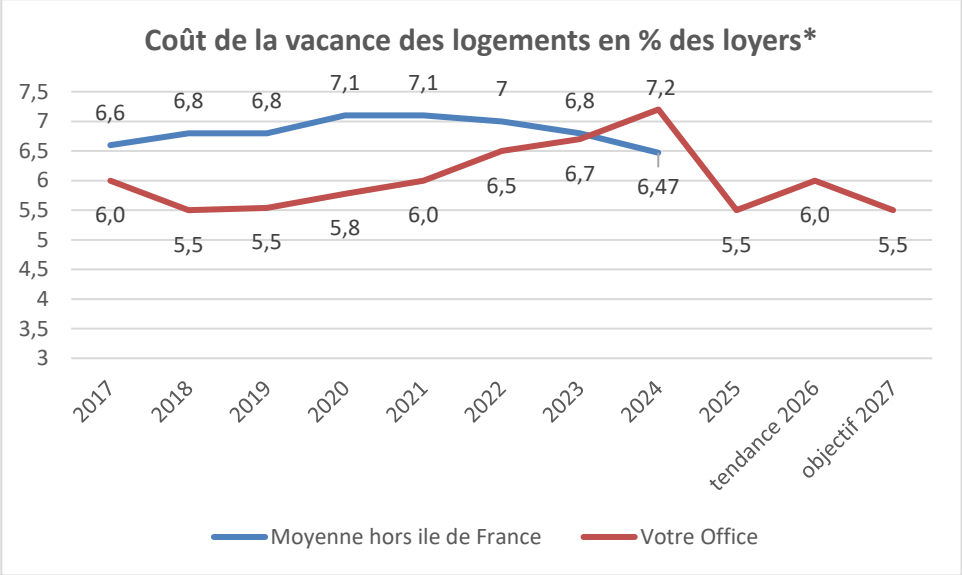
Le pourcentage du coût des impayés par rapport aux loyers est en hausse, une tendance qui s'explique en grande partie par l'augmentation significative du coût des énergies.
Après un pic dû à un rattrapage en 2025 sur le traitement de la dette des locataires partis, le niveau d'impayés se rapproche de la norme, à 1,7 %, niveau qui peut être fixé comme objectif pour l'exercice 2027.

[2] La loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté a pérennisé le dispositif de plafonnement des loyers pratiqués, en le posant dans le Code de la construction et de l'habitation (art. L. 353-9-3 et L. 442-1 du CCH)



Source : DIS 2024 et provisoire 2025

Concernant la vacance, elle diminue de façon significative entre 2024 et 2025, grâce au travail de relocation réalisé par les équipes sur la vacance de gestion, et à la fin de travaux de restructuration des immeubles situés à GEVREY-CHARMBERTIN, au 5 rue de Gemeaux, et à CHENOVE, rue Ernest Renan. Ces résultats se dégradent sur le second semestre 2026.



* Calcul DIS : Pertes de loyers et charges dues à la vacance / Total des comptes de loyers (704)

Source : DIS 2024 et provisoire 2025

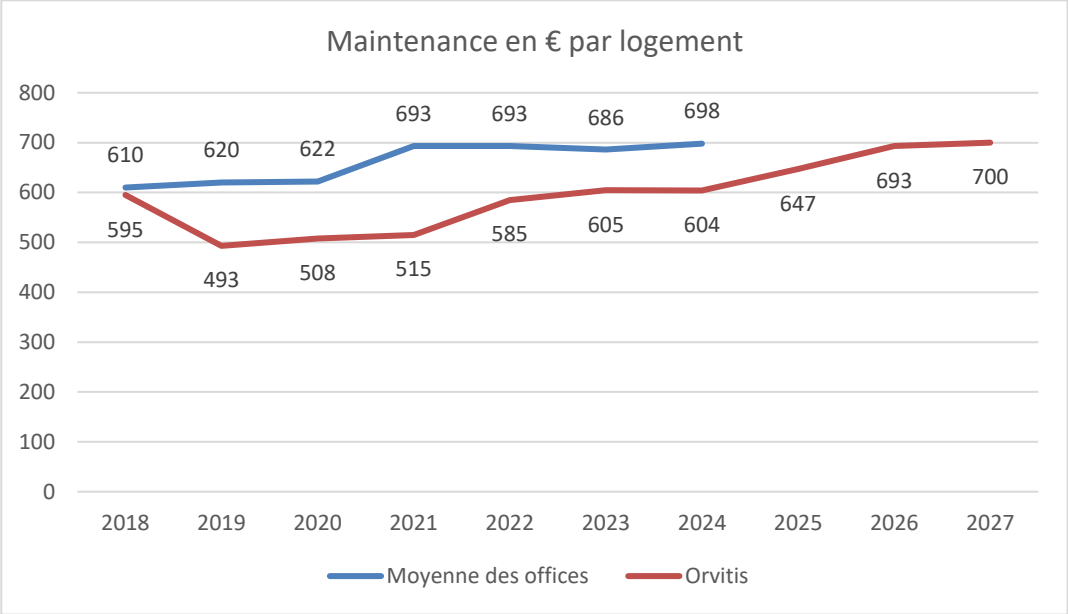
L'objectif fixé pour 2027 est de revenir aux résultats enregistrés en 2025.

B. CHARGES

1. L'entretien et la maintenance

Ce budget d'exploitation consacré à l'entretien des parties communes et à la remise en état des logements vise à répondre aux attentes des locataires en matière de qualité et de confort, et à engager des actions de fidélisation.
Depuis 2022, il se rapproche des moyennes nationales.

Depuis 2018, l'évolution constatée de ce poste est un peu inférieure à 5% par an, malgré l'inflation et l'augmentation du coût des services. Ce poste doit cependant régulièrement évoluer, pour garantir la qualité, la sécurité, la valeur du patrimoine, et intégrer l'entretien des nouveaux logements, ainsi que les travaux définis dans le PSP.
La mise en place de la Direction Exploitation du Patrimoine permet d'accentuer sur les actions de prévention, et facilite la collaboration avec les entreprises partenaires.

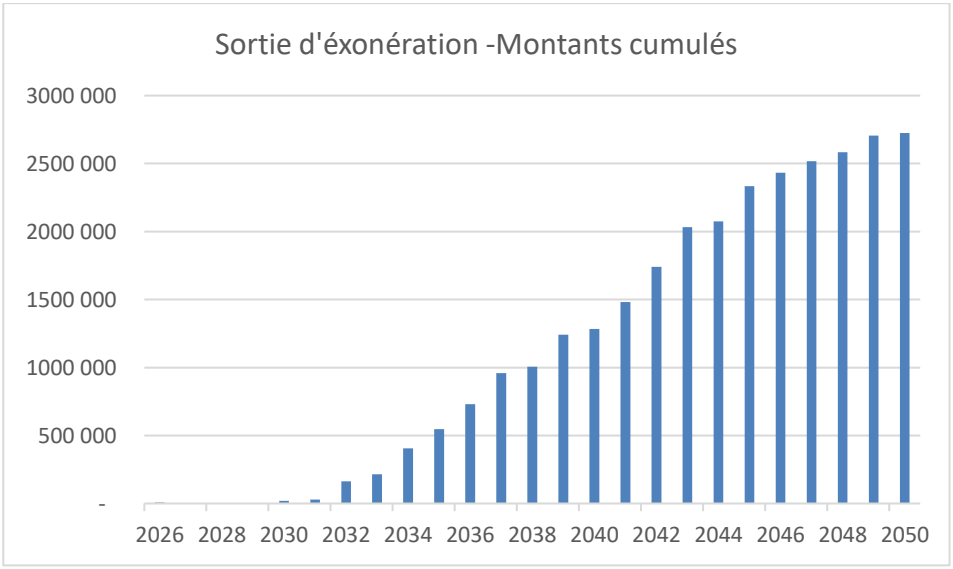


L'objectif budgétaire 2026, qui consiste à maintenir le ratio de maintenance sous 700 € par logement, devrait être atteint. Il est proposé de le maintenir pour 2027.

2. La taxe foncière

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

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 seront réellement perceptibles à partir de 2032.
Cette exonération représente un montant cumulé de 2,7 millions d'€.



Exonération pour les logements situés en QPV (Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville) :
Cette exonération porte sur 519 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 M€ de taxes foncières, le budget 2026 est de 7,8 M€. L'enveloppe 2027devrait être proche de 8,1 M€.

3. Les cotisations CGLLS

ANNEES	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
CGLLS (en k€)	867	1 786	1 034	993	1 006	1 073	1 143	925	1 616	2 011

En 2026, la cotisation augmente sous l'effet de trois facteurs :
- la majoration du taux de cotisation,
- l'augmentation de la base des loyers,
- la nécessité de compenser la baisse de la RLS sur la base 2025 (2,4 M€ contre 2,8 M€ prévue).

En 2027, la hausse de la cotisation s'expliquera notamment par la diminution du montant de la RLS en 2026, qui s'établit à près de 2 M€, contre une moyenne de 2,6 M€ au cours des trois années précédentes.

4. Les frais de personnel (poste 64)

Année	2024	2025	Prévisionnel 2026	Budget 2027
Poste personnel (k€)	9 951	10 322	11 520	12 306

Le budget 2026 voté est de 11 208 K€. Ce montant sera dépassé au 31 décembre 2026 en lien avec la hausse des cotisations à l'URSSAF, par suite de la mise en place au 1er janvier 2026 de la Réduction Générale Dégressive Unique (RGDU), dont le montant estimé sera proche de 300 k€.

En 2027, Orvitis poursuivra la consolidation de son organisation à périmètre d'effectifs globalement constants.
La progression prévisionnelle de 6,8 % des charges de personnel résulte principalement de mesures salariales et sociales pour partie exogènes à l'Office. Elle intègre les évolutions attendues des minima conventionnels de la branche des OPH, du SMIC et, par prudence, du point d'indice de la fonction publique.
Le glissement vieillesse technicité, les promotions et avancements, ainsi qu'une hypothèse d'augmentation collective et individuelle des rémunérations viennent s'y ajouter. Une enveloppe est également prévue pour limiter le tassement des rémunérations résultant de la revalorisation des premiers niveaux conventionnels. La prévision tient compte du recrutement du Directeur de la Direction Exploitation du Patrimoine et de la revalorisation des indemnités d'astreinte.

Les charges patronales devraient par ailleurs progresser sous l'effet de la réforme des allègements généraux et de la hausse annoncée des cotisations de retraite. L'augmentation du coût de la complémentaire santé, de la prévoyance, du plafond de la sécurité sociale et de la taxe sur les salaires est également prise en compte.

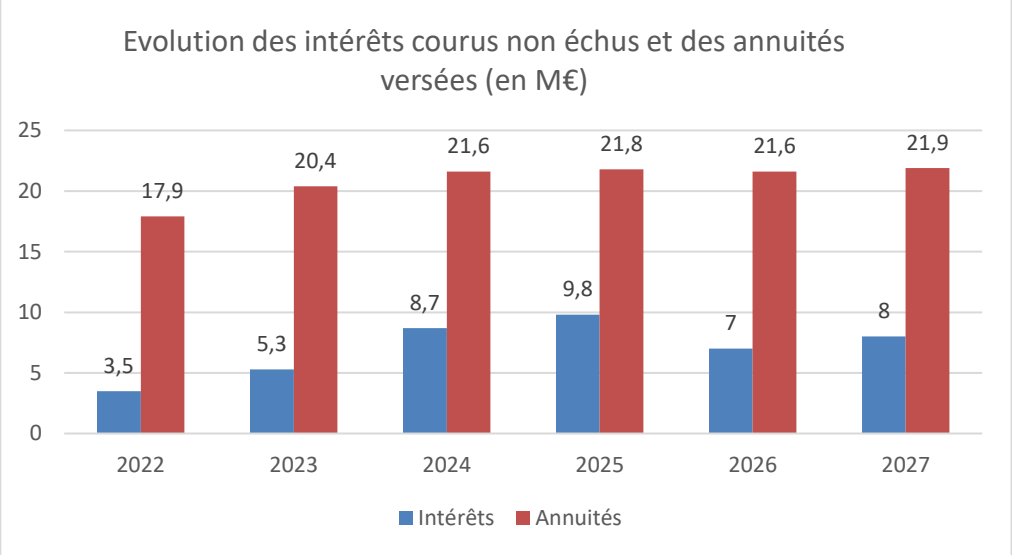
Dans ce contexte, une progression de 6,8% des dépenses de personnel constitue une hypothèse prudente destinée à assurer la sincérité du budget 2027.

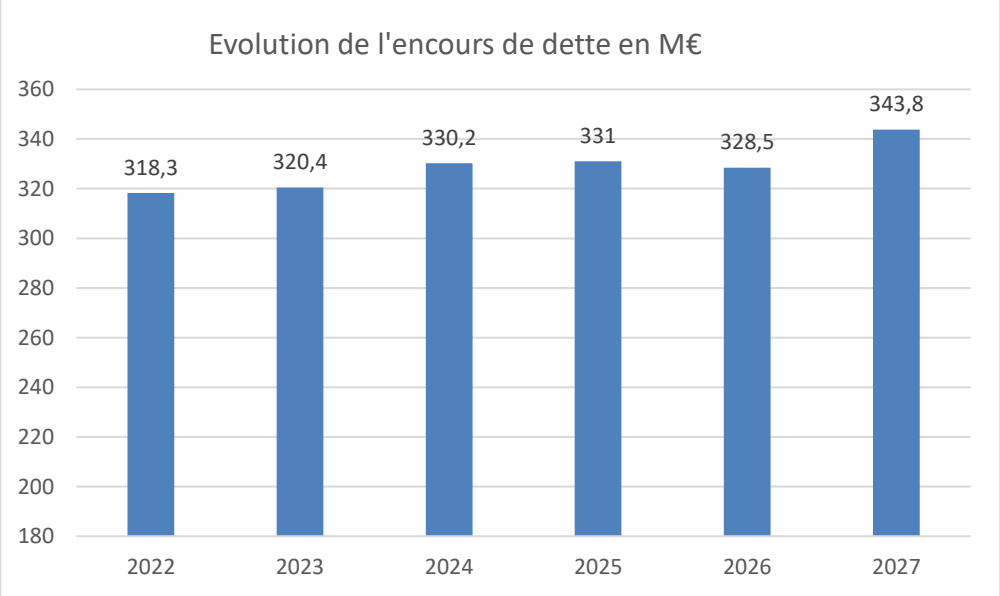
On peut souligner les évolutions suivantes entre les effectifs 2024 et 2027 :
- la création de la Direction Exploitation du Patrimoine, en 2026, qui représente 8 ETP supplémentaires ;
- la création du Pôle Etudes au sein de la Direction Aménagement et Développement Immobilier fin 2025, qui va compter 2 ETP supplémentaires ;
- la création du Pôle Animation Médiation fin 2025, avec 2 ETP supplémentaires.

En parallèle, Orvitis a perçu des produits attendus :
- une subvention de l'AVP à hauteur de 310 k€ en 2027, en lien avec les actions pour les patrimoines Sérénitis ;
- une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage prévue en facturation, à hauteur de 66 k€ en 2027, conduite par le Pôle Etudes d'Orvitis.

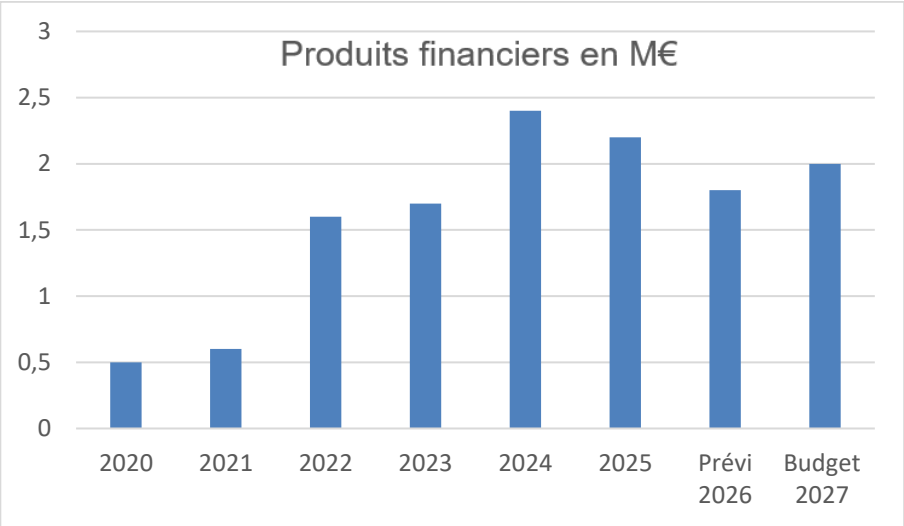
5. Les charges financières

La dette est stable de 2024 (330 M€) à 2025 (331 M€), et le restera très probablement fin 2026 (11 M€ empruntés et 14 M€ remboursés). Celle-ci est exposée aux variations du taux du Livret A à 85%.
En fonction des réalisations d'investissement en 2027, elle pourrait augmenter de 15 M€ (30 M€ empruntés et 15 M€ remboursés).





Les caractéristiques des prêts contractés auprès de la Banque des Territoires permettent de préserver la trésorerie, malgré les variations de taux du Livret A.
Les arbitrages à venir concernant la réalisation des emprunts finançant la réhabilitation influeront sur le niveau des produits financiers en 2027. Un objectif de 2 M€ peut cependant être fixé.



6. Les frais de gestion

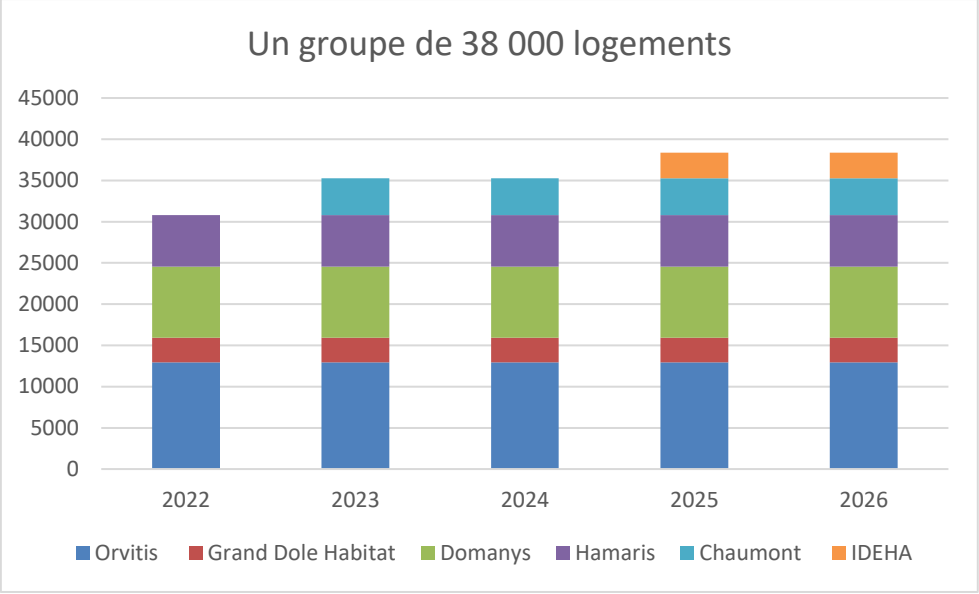
Ils sont constitués de l'ensemble des dépenses nécessaires au travail des équipes et à la sécurité de l'office.
Ces coûts sont constitués de charges quasi-fixes, comme les assurances, divers coûts d'entretien des locaux d'Orvitis de la maintenance des systèmes d'information, et de l'ensemble des coûts de fonctionnement, mais participent aussi à la modernisation de l'office, et au maintien du lien avec les locataires.

Concernant la modernisation de l'office, les actions suivantes seront poursuivies en 2027 :
- évaluer la nouvelle organisation ;
- déployer la Direction Exploitation du Patrimoine ;
- améliorer la qualité de service ;
- développer les marques ;
- poursuivre les actions partenariales en matière de médiation sociale ;
- améliorer les conditions de travail ;
- poursuivre la mise en œuvre du PSP et du PSSED ;
- valoriser le label Sérénitis

Concernant la relation de proximité avec les locataires, les principaux axes seront :
- faire de la satisfaction client le premier indicateur de performance, en réduisant les délais de réponse et en renforçant l'écoute et la communication.
- Mieux accompagner les publics fragiles par la prévention de l'exclusion, l'adaptation au vieillissement, les partenariats sociaux et la sécurisation des parcours résidentiels.
- Déployer un plan propreté, fondé sur des contrôles renforcés, la lutte contre les nuisibles et les dépôts sauvages.
- Renforcer la tranquillité résidentielle par la médiation, la prévention des incivilités, la coordination partenariale et un recours ciblé à la vidéoprotection.
- Relancer la participation des habitants à l'occasion du renouvellement du Conseil de Concertation Locative et expérimenter des démarches participatives.
- Améliorer l'attractivité du patrimoine par la modernisation des halls et parties communes, l'accessibilité, la sécurité des équipements.
- Consolider la performance du modèle de proximité par l'harmonisation des pratiques, la fiabilisation des données, le pilotage par les indicateurs.

Enfin, les cotisations versées à la SAC IDELIANS et au GIE numelians représentent un quart des coûts de gestion.
Depuis le 1er janvier 2025, six OPH, Domanys, Grand Dole Habitat, Hamaris, Orvitis et Chaumont Habitat, et la SEM IDEHA, organisent la mutualisation de certains services supports au travers de la SAC IDELIANS et du GIE numelians :

- l'informatique, portée par numelians ;
- le Centre Relation Client, le contrôle de gestion et le groupement d'achats au sein d'IDELIANS.



Cette société de coordination a pour caractéristique de disposer de collaborateurs.

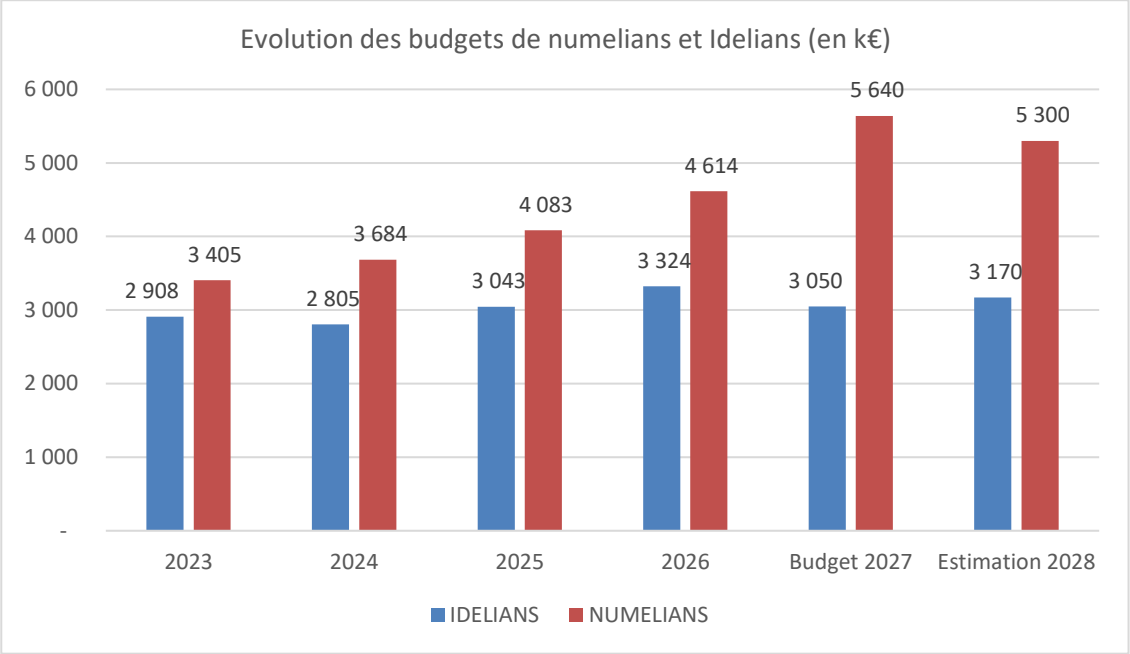
Personnel en ETP	2026	Estimation 2027
IDELIANS	48,88	48,90
NUMELIANS	25,50	25,50

L'évolution des coûts de ces structures est liée au poste de personnel, mais aussi à l'accroissement du nombre de projet de mutualisation qu'elles portent.

Parmi les projets structurants conduits par le GIE Numelians, quatre chantiers contribueront à la modernisation et à la sécurisation des systèmes d'information des membres :

- **La modernisation de la téléphonie** par le déploiement de la Softphonie permettra de remplacer les postes téléphoniques physiques par une solution accessible depuis les ordinateurs, tablettes et smartphones. Ce projet, d'un montant de 29 000 €, doit être généralisé avant la fin de l'année 2026.
- **Le renforcement de la cybersécurité** repose notamment sur la mise en place d'un coffre-fort numérique commun, destiné à sécuriser la conservation et l'utilisation des mots de passe. Son déploiement auprès de l'ensemble des organismes et la formation des utilisateurs doivent s'achever fin 2026, pour un coût annuel de 16 000 €.
- **Le développement d'une infrastructure commune d'informatique en nuage** vise à réduire les coûts d'hébergement, hors application Aravis, à améliorer la qualité et la réactivité de l'administration informatique et à renforcer la maîtrise et la souveraineté des données. Ce projet représente un coût annuel de 250 000 €, avec un déploiement principal prévu fin 2026 et l'intégration de Domanys fin 2027.

- **Le projet de création d'une plateforme territoriale de données**, porté par le GIE numelians pour le groupe IDELIANS, vise à réunir dans un référentiel commun les données patrimoniales, techniques, énergétiques, sociales et territoriales aujourd'hui dispersées. Grâce à des outils d'intelligence artificielle, il doit améliorer le pilotage de la maintenance et des investissements, la qualité de service aux locataires et l'adaptation du patrimoine aux enjeux climatiques.



Le budget numelians 2027 présente une forte augmentation (+ 1 026 k€) par rapport au budget 2026, en raison principalement des éléments suivants :

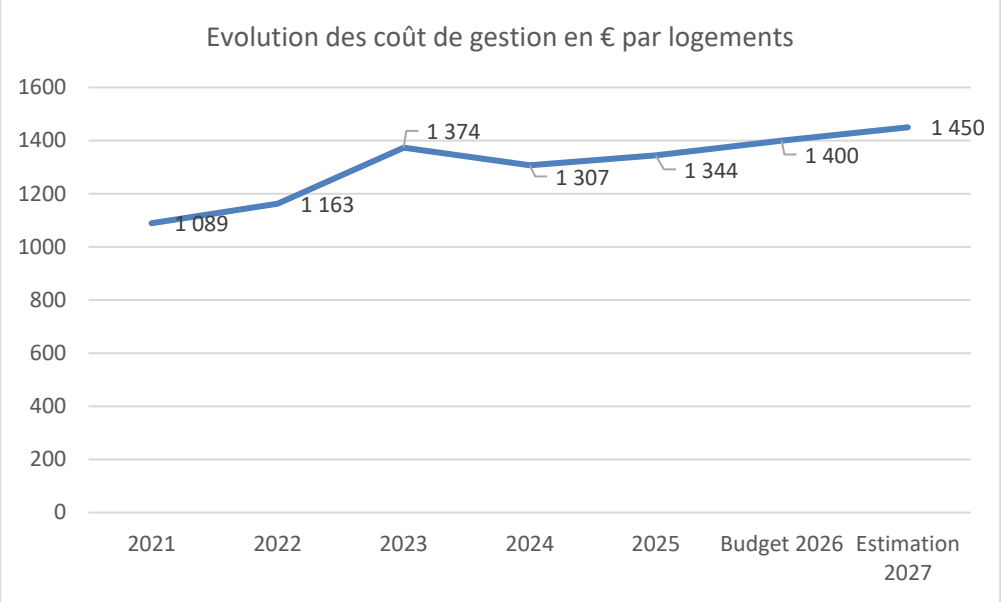
- **augmentation du montant alloué aux projets** : + 745 k€ et s'explique essentiellement par les projets suivants :
  - séparation des SI + changement d'hébergeur : + 783 k€,
  - projet RILOC (outil dédié à la gestion de l'impayé) : +112 k€,
  - projets terminés ou non reconduits : - 176 k€ dont APOCA, pour - 102 k€ qui sera pris en charge directement par les Offices.
- **Augmentation des cotisations ACG-Synergies** : + 224 k€ dont
  - + 130 k€ concernant les dépenses d'exploitation (changement de la méthode de calcul sur 2027 en intégrant une partie forfaitaire) ;
  - + 74 k€ concernant la part du module Modern It pour la modernisation d'Aravis.

L'estimation du budget 2028 est inférieure au budget 2027 principalement du fait de la fin du projet de migration.
Le budget de la SAC IDELIANS est en cours d'élaboration. Le montant inscrit ci-dessus a donc été établi à partir de l'estimation 2026, avec une hausse de 3,5 % du poste « charges de personnel ». Ce poste tient compte de la Réduction Générale Dégressive Unique des cotisations patronales, qui le réduit de 190 k€, comme en 2026, alors qu'elle n'avait pas été prévue au budget 2026.

7. Coûts de fonctionnement

Les frais de personnel et les frais de gestion combinés forment un ratio appelé « coûts de fonctionnement », exprimé en euros par logement.
En 2023, la constitution d'une provision pour congés payés fait augmenter ce ratio.
En 2024, malgré une hausse de 800 K€ pour l'assurance multirisques et de 250 K€ pour les diagnostics amiante, le coût de gestion revient à 1 307 € par logement, puis augmente de 3,5 % en 2025 et 2026.

En 2027, l'objectif sera de contenir à 3,5 % l'évolution de l'ensemble des frais de gestion. La renégociation du contrat d'assurance multirisque y contribuera, en ramenant son coût actuel de 1,3 M€ à 1 M€.



4 - Evolution de l'autofinancement net Hlm, du fonds de roulement, et contrôle de la soutenabilité financière de la Société de coordination

Le projet d'entreprise présenté est intégré dans VISIAL, logiciel de projection financière de l'USH, afin de mesurer la faisabilité financière des orientations budgétaires proposées, ce qui permet de garantir que l'exécution du budget ne mettra pas en cause la pérennité de l'office.

Parallèlement, l'article 4 du pacte d'actionnaires de la SAC IDELIANS, conformément à la loi, encadre la soutenabilité financière du groupe. Il évalue la situation financière de chaque membre, au regard de deux critères :

- l'autofinancement net HLM ;
- le fonds de roulement à terminaison en fin de période.

Autour de ces critères, des seuils ont été définis, permettant selon les cas d'engager des mesures conservatoires :

- le seuil de vigilance, qui permet à la Société de coordination d'alerter un actionnaire sur la nécessité d'adapter sa gestion ;
- le seuil d'alerte qui permet, avec l'accord de la collectivité de rattachement d'un actionnaire, de piloter un plan d'actions pour le compte de cet actionnaire.

Les seuils sont atteints lorsque l'on arrive à l'un des 2 critères.

Les seuils sont calculés sur la moyenne de 4 exercices de VISIAL incluant l'année de référence.

	Seuil de vigilance	Seuil d'alerte
% d'autofinancement net HLM	< 3 %	< 1.5 %
FDRT (fonds propres affectés à la livraison)	< 900 € par logement (LLF)	< 750 € par logement (LLF)

Pour Orvitis, les chiffres issus du dernier prévisionnel, sont au-dessus des seuils :

Ratios	2025	2026	2027	2028	Moyenne
Autofinancement courant en pourcentage des loyers	23,0%	22,8%	17,6%	17,9%	20,3%
FDR long terme en €/logt et équivalents logements	4 462	4 733	4 645	4 576	4 604

Le Conseil d'administration,

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

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité, de prendre acte des orientations budgétaires générales ci-dessus, afin d'établir le budget 2027 en fonction de celles-ci.

3.4 Clôtures des opérations d'investissement

Tableau récapitulatif des clôtures d'opérations

					Prévision				Définitif				Ecart coût travaux			
Nom de l' opération	N° progr	Nombre de logements/ local	Type d'opération	Date de mise en gestion	Coût des travaux	Financement	Subvention	Fonds propres	Coûts des travaux	Financement	Subvention	Fonds propres	Euros	%	% Fonds propres	Commentaires
DIJON rue de Colmar	1302	68	Neuf	22/01/2024	9 116 041 €	6 062 411 €	803 400 €	2 250 230 €	8 828 397 €	6 161 891 €	803 400 €	1 863 106,14 €	-287 644 €	-3,16%	21,10%	**Achat en VEFA de 67 logements ainsi que 46 places de stationnements en sous-sol et 21 places aériennes. L'immeuble constituera une résidence intergénérationnelle avec 42 logements familiaux et 25 logements destinés plus particulièrement aux personnes âgées autonomes grâce à la création d'une résidence Sérénitis.** La diminution du coût des travaux par rapport au prévisionnel s'explique par l'application d'un taux de TVA réduit sur une partie de l'opération. En effet, l'opération est intégrée au dispositif NPNRU et bénéficie d'un taux de TVA de 5,5 % sur les logements financés en PLUS, dès lors qu'elle répond à l'objectif de production de plus de 50 % de logements concernés.
FONTAINE-FRANCAISE 9 rue des Bruyères	1283	42	Neuf	02/01/2024	6 362 037 €	4 118 767 €	2 243 270 €	0 €	6 623 017 €	4 336 772 €	2 044 051 €	242 193,57 €	260 980 €	4,10%	3,66%	**Construction d'un Foyer d'Accueil Médicalisé Sainte-Elisabeth.** L'augmentation du coût des travaux par rapport au prévisionnel s'explique par l'application d'une méthode comptable différente pour le calcul des frais de conduite d'opération de celle utilisée lors de l'établissement du plan de financement. En outre, dans un objectif de maîtrise du montant des emprunts retenus pour le calcul de la redevance, le coût de la conduite d'opération a volontairement été limité. L'écart constaté entre le montant prévisionnel et le montant réalisé de la subvention résulte principalement d'une baisse du montant de la subvention ARS notifiée. Afin de préserver l'équilibre financier de l'opération sans mobilisation de fonds propres, le montant des emprunts a été ajusté en conséquence.
DIJON 25 rue Guillaume Tell	1343	7	Acquisition	01/08/2021	506 821 €	383 111 €	15 806 €	107 904 €	527 078 €	383 111 €	15 806 €	128 161,16 €	20 257 €	4,00%	24,32%	**Acquisition de 7 logements dans un immeuble construit en 1958, qui en compte 8 au total.** **Des travaux ont été réalisés afin d'atteindre l'étiquette D correspondant au niveau de Haute Performance Energétique.** L'augmentation du coût des travaux par rapport au prévisionnel s'explique par l'application d'une méthode comptable différente pour le calcul des frais de conduite d'opération de celle utilisée lors de l'établissement du plan de financement.
AUXONNE 17 rue du Colonel Denfert	381-02	1	Réha	21/05/2024	158 580 €	0 €	100 000 €	58 580 €	208 179 €	0 €	100 000 €	108 179,14 €	49 599 €	31,28%	51,96%	**Transformation de deux logements en locaux pour le Conseil Départemental de la Côte-d'Or (PMI).** Le coût des travaux a augmenté par rapport au prévisionnel pour plusieurs raisons: -revalorisation du lot démolition et peinture -bons de commande supplémentaires pour des travaux de peinture et des travaux d'accessibilité PMR non prévus dans le prévisionnel
LONGCHAMP 9 rue de la Poste	18-07	1	Réha	08/12/2025	51 700 €	0 €	0 €	51 700 €	51 744 €	0 €	0 €	51 744,00 €	44 €	0,09%	100,00%	**Transformation d'un ancien local de la Poste en un logement accessible PMR**
NUITS-SAINT-GEORGES 2 A rue Jean Moulin	315-09	16	Réha	13/07/2023	93 600 €	0 €	11 334 €	82 266 €	91 617 €	0 €	11 334 €	80 283,61 €	-1 983 €	-2,12%	87,63%	**Travaux d'accessibilité PMR**
Total		135			16 288 779 €	10 564 289 €	3 173 810 €	2 550 680 €	16 330 033 €	10 881 774 €	2 974 591 €	2 473 668 €	41 254 €	0,25%	15,15%	

3.4.1. Clôture d'opération programme d'investissement n°1302

La clôture du programme n° 1302 relative à l'acquisition en VEFA de 68 logements situés à DIJON, rue de Colmar, peut être réalisée et arrêtée selon le détail ci-après.
L'utilisation de fonds propres à hauteur de 1 863 106,14 € est constatée.

CLOTURE DE PROGRAMME D'INVESTISSEMENT 1302

EN DATE DU : 29/10/2026

TYPE D'OPERATION		Construction		Sur sol propre	Sur sol d'autrui
	X	Achat en VEFA			
		Acquisition		Sans travaux	Avec travaux
		Renouvellement & Ajout de composant			

DESIGNATION DU PROGRAMME	**rue de Colmar**	**21**	**DIJON**	**68 logts**	**Date de mise en gestion 22/01/2024**

Remboursement Retenue Garantie	
Conduite d'opération comptabilisée	X
LASM définitive comptabilisée	

Coût de l'opération	**Prévisions**	**Montants définitifs**	**Ecarts**	**%**
Terrain				
Bâtiment/travaux	**9 116 041,00 €**	**8 828 397,14 €**		
Frais de notaire				
Equipements spécifiques				
	9 116 041,00 €	**8 828 397,14 €**	**-287 643,86 €**	**-3,16%**
Financement				
Emprunts	**6 062 411,00 €**	**6 161 891,00 €**	**99 480,00 €**	**1,64%**
Subventions	**803 400,00 €**	**803 400,00 €**	**0,00 €**	**0,00%**
Fonds propres	**2 250 230,00 €**	**1 863 106,14 €**	**-387 123,86 €**	
	9 116 041,00 €	**8 828 397,14 €**	**-287 643,86 €**	**-3,16%**

Utilisation de Fonds Propres	**à hauteur de :**	**1 863 106,14 €**	
%	**du coût de l'opération**	**21,10%**	

Justification de l'écart :

Acquisition en VEFA de 67 logements, ainsi que 46 places de stationnement en sous-sol et 21 places aériennes. L'immeuble constituera une résidence intergénérationnelle avec 42 logements familiaux et 25 logements destinés plus particulièrement aux personnes âgées autonomes grâce à la création d'une résidence Sérénitis.
La diminution du coût des travaux par rapport au prévisionnel s'explique par l'application d'un taux de TVA réduit sur une partie de l'opération. En effet, l'opération est intégrée au dispositif NPNRU et bénéficie d'un taux de TVA de 5,5 % sur les logements financés en PLUS, dès lors qu'elle répond à l'objectif de production de plus de 50 % de logements concernés.

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 1er janvier 2025

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- de valider la clôture financière de ce programme,
- d'affecter le montant de 1 863 106,14 € au crédit du compte 1067 « Réserves : excédents d'exploitation affectés à l'investissement » par le débit du compte 110 « Report à nouveau, solde créditeur ».

3.4.2. Clôture d'opération programme d'investissement n°1283

La clôture du programme n° 1283 relative à la construction d'un foyer de 42 logements situés à FONTAINE-FRANCAISE, 9 rue des Bruyères, peut être réalisée et arrêtée selon le détail ci-après.
L'utilisation de fonds propres à hauteur de 242 193,57 € est constatée.

CLOTURE DE PROGRAMME D'INVESTISSEMENT 1283

EN DATE DU : 29/10/2026

TYPE D'OPERATION	[X] Construction	[X] Sur sol propre	[ ] Sur sol d'autrui		
	[ ] Achat en VEFA				
	[ ] Acquisition	[ ] Sans travaux	[ ] Avec travaux		
	[ ] Renouvellement & Ajout de composant				

DESIGNATION DU PROGRAMME	**9 rue des Bruyères**	**21**	**FONTAINE FRANCAISE**	**42 logts**	**Date de mise en gestion 02/01/2024**

Remboursement Retenue Garantie	X
Conduite d'opération comptabilisée	X
LASM définitive comptabilisée	

Coût de l'opération	**Prévisions**	**Montants définitifs**	**Ecarts**	**%**
Terrain				
Bâtiment/travaux	6 362 037,00 €	6 623 016,82 €		
Frais de notaire				
Equipements spécifiques				
	6 362 037,00 €	6 623 016,82 €	260 979,82 €	4,10%
Financement				
Emprunts	4 118 767,00 €	4 336 772,00 €	218 005,00 €	5,29%
Subventions	2 243 270,00 €	2 044 051,25 €	-199 218,75 €	-8,88%
Fonds propres		242 193,57 €	242 193,57 €	
	6 362 037,00 €	6 623 016,82 €	260 979,82 €	4,10%

Utilisation de Fonds Propres	**à hauteur de :**	242 193,57 €	
%	**du coût de l'opération**	3,66%	

Justification de l'écart :

Construction d'un Foyer d'Accueil Médicalisé Sainte-Elisabeth.
L'augmentation du coût des travaux par rapport au prévisionnel s'explique par l'application d'une méthode comptable différente pour le calcul des frais de conduite d'opération de celle utilisée lors de l'établissement du plan de financement.
En outre, dans un objectif de maîtrise du montant des emprunts retenus pour le calcul de la redevance, le coût de la conduite d'opération a volontairement été limité.
L'écart constaté entre le montant prévisionnel et le montant réalisé de la subvention résulte principalement d'une baisse du montant de la subvention ARS notifiée.
Afin de préserver l'équilibre financier de l'opération sans mobilisation de fonds propres, le montant des emprunts a été ajusté en conséquence.

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 1er janvier 2025

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- de valider la clôture financière de ce programme,
- d'affecter le montant de 242 193,57 € au crédit du compte 1067 « Réserves : excédents d'exploitation affectés à l'investissement » par le débit du compte 110 « Report à nouveau, solde créditeur ».

3.4.3. Clôture d'opération programme d'investissement n°1343

La clôture du programme n° 1343 relative à l'acquisition amélioration de 7 logements situés à DIJON, 25 rue Guillaume Tell, peut être réalisée et arrêtée selon le détail ci-après.
L'utilisation de fonds propres à hauteur de 128 161,16 € est constatée.

CLOTURE DE PROGRAMME D'INVESTISSEMENT 1343

EN DATE DU : 29/10/2026

TYPE D'OPERATION		Construction		Sur sol propre	Sur sol d'autrui
		Achat en VEFA			
	X	Acquisition		Sans travaux	X Avec travaux
		Renouvellement & Ajout de composant			

DESIGNATION DU PROGRAMME	25 rue Guillaume Tell	21	DIJON	7 logts	**Date de mise en gestion** 01/08/2021

Remboursement Retenue Garantie	
Conduite d'opération comptabilisée	X
LASM définitive comptabilisée	

Coût de l'opération	**Prévisions**	**Montants définitifs**	**Ecarts**	**%**
Terrain				
Bâtiment/travaux	506 821,00 €	527 078,16 €		
Frais de notaire				
Equipements spécifiques				
	506 821,00 €	527 078,16 €	20 257,16 €	4,00%
Financement				
Emprunts	383 111,00 €	383 111,00 €	0,00 €	0,00%
Subventions	15 806,00 €	15 806,00 €	0,00 €	0,00%
Fonds propres	107 904,00 €	128 161,16 €	20 257,16 €	
	506 821,00 €	527 078,16 €	20 257,16 €	4,00%

Utilisation de Fonds Propres	**à hauteur de :**	128 161,16 €	
%	**du coût de l'opération**	24,32%	

Justification de l'écart :

Acquisition de 7 logements dans un immeuble construit en 1958, qui en compte 8 au total.
Des travaux ont été réalisés afin d'atteindre l'étiquette D correspondant au niveau de Haute Performance Energétique.
L'augmentation du coût des travaux par rapport au prévisionnel s'explique par l'application d'une méthode comptable différente pour le calcul des frais de conduite d'opération de celle utilisée lors de l'établissement du plan de financement.

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 1er janvier 2025

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- de valider la clôture financière de ce programme,
- d'affecter le montant de 128 161,16 € au crédit du compte 1067 « Réserves : excédents d'exploitation affectés à l'investissement » par le débit du compte 110 « Report à nouveau, solde créditeur ».

3.4.4. Clôture d'opération programme d'investissement n°381/02

La clôture des programmes n° 381/02 relative à la transformation de deux logements en locaux pour le Conseil Départemental (PMI) situés à AUXONNE, 17 rue du Colonel Denfert, peut être réalisée et arrêtée selon le détail ci-après.
L'utilisation de fonds propres à hauteur de 108 179,14 € est constatée.

CLOTURE DE PROGRAMME D'INVESTISSEMENT 381-02

EN DATE DU : 29/10/2026

TYPE D'OPERATION		Construction		Sur sol propre	Sur sol d'autrui
		Achat en VEFA			
		Acquisition		Sans travaux	Avec travaux
	X	Renouvellement & Ajout de composant			

DESIGNATION DU PROGRAMME	**17 rue Colonel Denfert**	**21**	**AUXONNE**	**1 local**	**Date de mise en gestion**
					21/05/2024

Remboursement Retenue Garantie	X
Conduite d'opération comptabilisée	X
LASM définitive comptabilisée	

Coût de l'opération	**Prévisions**	**Montants définitifs**	**Ecarts**	**%**
Terrain				
Bâtiment/travaux	**158 580,00 €**	**208 179,14 €**		
Frais de notaire				
Equipements spécifiques				
	158 580,00 €	**208 179,14 €**	**49 599,14 €**	**31,28%**
Financement				
Emprunts	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	
Subventions	**100 000,00 €**	**100 000,00 €**	**0,00 €**	**0,00%**
Fonds propres	**58 580,00 €**	**108 179,14 €**	**49 599,14 €**	
	158 580,00 €	**208 179,14 €**	**49 599,14 €**	**31,28%**

Utilisation de Fonds Propres		**à hauteur de :**	**108 179,14 €**
	%	**du coût de l'opération**	**51,96%**

Justification de l'écart :

Transformation de deux logements en locaux pour le Conseil Départemental de la Côte-d'Or (PMI).
Le coût des travaux a augmenté par rapport au prévisionnel pour plusieurs raisons :
-revalorisation du lot démolition et peinture
-bons de commande supplémentaires pour des travaux de peinture et des travaux d'accessibilité PMR non prévus dans le prévisionnel

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 1er janvier 2025

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- de valider la clôture financière de ce programme,
- d'affecter le montant de 108 179,14 € au crédit du compte 1067 « Réserves : excédents d'exploitation affectés à l'investissement » par le débit du compte 110 « Report à nouveau, solde créditeur ».

3.4.5. Clôture d'opération programme d'investissement n°18/07

La clôture des programmes n° 18/07 relative à la transformation d'un ancien local de la Poste en un logement accessible PMR situé à LONGCHAMP, 9 rue de la Poste, peut être réalisée et arrêtée selon le détail ci-après.
L'utilisation de fonds propres à hauteur de 51 744 € est constatée.

CLOTURE DE PROGRAMME D'INVESTISSEMENT 18-07

EN DATE DU : 29/10/2026

TYPE D'OPERATION		Construction		Sur sol propre	Sur sol d'autrui
		Achat en VEFA			
		Acquisition		Sans travaux	Avec travaux
	X	Renouvellement & Ajout de composant			

DESIGNATION DU PROGRAMME	**9 rue de la Poste**	**21**	**LONGCHAMP**	**1 logt**	**Date de mise en gestion 08/12/2025**

Remboursement Retenue Garantie	
Conduite d'opération comptabilisée	X
LASM définitive comptabilisée	

Coût de l'opération	**Prévisions**	**Montants définitifs**	**Ecarts**	**%**
Terrain				
Bâtiment/travaux	**51 700,00 €**	**51 744,00 €**		
Frais de notaire				
Equipements spécifiques				
	51 700,00 €	**51 744,00 €**	**44,00 €**	**0,09%**
Financement				
Emprunts	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	
Subventions	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	
Fonds propres	**51 700,00 €**	**51 744,00 €**	**44,00 €**	
	51 700,00 €	**51 744,00 €**	**44,00 €**	**0,09%**

Utilisation de Fonds Propres	**à hauteur de :**	**51 744,00 €**	
%	**du coût de l'opération**	**100,00%**	

Justification de l'écart : **Transformation d'un ancien local de la Poste en un logement accessible PMR**

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 1er janvier 2025

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- de valider la clôture financière de ce programme,
- d'affecter le montant de 51 744 € au crédit du compte 1067 « Réserves : excédents d'exploitation affectés à l'investissement » par le débit du compte 110 « Report à nouveau, solde créditeur ».

3.4.6. Clôture d'opération programme d'investissement n°315/09

La clôture des programmes n° 315/09 relative à des travaux d'accessibilité PMR situés à NUITS-SAINT-GEORGES, 2 A rue Jean Moulin, peut être réalisée et arrêtée selon le détail ci-après.
L'utilisation de fonds propres à hauteur de 80 283,61 € est constatée.

CLOTURE DE PROGRAMME D'INVESTISSEMENT 315-09

EN DATE DU : 29/10/2026

TYPE D'OPERATION		Construction		Sur sol propre	Sur sol d'autrui
		Achat en VEFA			
		Acquisition		Sans travaux	Avec travaux
	X	Renouvellement & Ajout de composant			

DESIGNATION DU PROGRAMME	**2 A rue Jean Moulin**	**21**	**NUITS-SAINT-GEORGES**	**16 Logts**	**Date de mise en gestion 13/07/2023**

Remboursement Retenue Garantie	
Conduite d'opération comptabilisée	X
LASM définitive comptabilisée	

Coût de l'opération	**Prévisions**	**Montants définitifs**	**Ecarts**	**%**
Terrain				
Bâtiment/travaux	**93 600,00 €**	**91 617,33 €**		
Frais de notaire				
Equipements spécifiques				
	93 600,00 €	**91 617,33 €**	**-1 982,67 €**	**-2,12%**
Financement				
Emprunts	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	
Subventions	**11 334,00 €**	**11 334,72 €**	**0,72 €**	**0,01%**
Fonds propres	**82 266,00 €**	**80 283,61 €**	**-1 982,39 €**	
	93 600,00 €	**91 618,33 €**	**-1 981,67 €**	**-2,12%**

Utilisation de Fonds Propres	**à hauteur de :**	**80 283,61 €**	
%	**du coût de l'opération**	**87,63%**	
Justification de l'écart :			
	Travaux d'accessibilité PMR		

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 1er janvier 2025

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- de valider la clôture financière de ce programme,
- d'affecter le montant de 80 283,61 € au crédit du compte 1067 « Réserves : excédents d'exploitation affectés à l'investissement » par le débit du compte 110 « Report à nouveau, solde créditeur ».

3.5 Règles relatives aux passages en perte des créances des locataires partis

Le passage en perte d'une créance de locataire parti correspond à la constatation comptable de l'impossibilité de recouvrer une dette locative après le départ du locataire et l'épuisement des procédures de recouvrement.

Par délibération du Conseil d'administration en date du 23 octobre 2025, Orvitis a mis à jour les règles relatives aux passages en perte de créances irrecouvrables.

Afin de permettre au Pôle Recouvrement et Contentieux Locatif de centrer ses actions sur des dettes avec des chances de recouvrement et non prescrites, notamment les départs récents, il y a lieu de proposer le passage en perte des dossiers prescrits et des dossiers dont les perspectives de recouvrement sont nulles, dont les départs ont été enregistrés jusqu'à la date du 31 décembre 2023. Ces dossiers ont fait l'objet de démarches amiables et contentieuses demeurées infructueuses.

Année	Montant	Nb dossiers
2015	8 891,78 €	1
2016	1 800,45 €	1
2017	9 900,19 €	1
2019	3 217,25 €	1
2021	313,27 €	2
2022	560,24 €	3
2023	319 822,03 €	89
Total	**344 505,21 €**	**98**

Aussi, il est proposé d'autoriser M. le Directeur Général à passer en perte les créances prescrites et les dossiers dont les perspectives de recouvrement sont nulles, jusqu'à la date du 31 décembre 2023 inclus, soit la somme de 344 505,21 €.

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 les articles R 421-16 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu les articles 1713 à 1778 du Code civil
- Vu l'article L121-6 du Code de la consommation
- Vu le décret n°2025-125 du 12 février 2025 relatif à la nouvelle procédure de saisie des rémunérations
- Vu le Plan Comptable Général applicable aux organismes à comptabilité privée
- Vu la délibération du Conseil d'Administration en date du 20 décembre 2011

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité, d'autoriser M. le Directeur Général à passer en perte les créances irrecouvrables prescrites jusqu'à la date du 31 décembre 2023 inclus et les dossiers dont les perspectives de recouvrement sont nulles, dont les départs ont été enregistrés jusqu'à la date du 31 décembre 2023, soit la somme de 344 505,21 €.

4. GESTION LOCATIVE ET PATRIMONIALE DES HABITATIONS

4.1 Politique des loyers 2027

Les règles d'évolution des loyers pratiqués pour les logements conventionnés ou non conventionnés qui appartiennent à des organismes HLM sont fixées par les articles L 353-9-3 et L. 442-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Par ailleurs, l'évolution des loyers plafonds est déterminée par l'article L 353-9-2 du Code de la construction et de l'habitation chaque année au 1er janvier en fonction de l'Indice de Référence des Loyers (IRL). La date de cet indice prise en compte pour cette révision est celle du deuxième trimestre de l'année précédente.
Ainsi, la révision des prix pratiqués a lieu au 1er janvier de chaque année et ne peut pas dépasser la variation de l'indice IRL du deuxième trimestre. Il peut être dérogé à cette limitation dans le cas de travaux de réhabilitation avec l'accord du Préfet.
La variation de l'IRL du 2e trimestre 2026 est égale à +1,15 %. Pour mémoire, ces cinq dernières années, les valeurs de l'IRL ont évolué comme suit :

2026 :	+ 1,15 %
2025 :	+ 1,04 %
2024 :	+ 3,26 %
2023 :	+ 3,50 %
2022 :	+ 3,60 %

Par ailleurs, la Loi de finances pour 2018 a instauré, à compter du 1er février 2018, la mise en place de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS), accompagnée d'une diminution quasi équivalente de l'Aide Personnalisée au Logement (APL) pour les ménages concernés.

Cette mesure, visant à réduire la charge des APL pour l'État, a entraîné pour Orvitis une perte de recettes locatives estimée à 20,3 millions d'euros sur la période 2018-2025 dont 2,3 millions pour 2025.
L'arrêté du 21 mai 2025 revalorisant les plafonds de ressources des bénéficiaires de l'APL ainsi que les montants de la RLS applicables est entré en vigueur le 1er juin 2025.
Le montant de RLS peut être estimé à 2 M€ pour l'année 2026.

Considérant la revalorisation des aides aux logements en fonction de l'évolution de l'IRL, les effets cumulatifs de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) sur les ressources locatives d'Orvitis depuis 2018, et la nécessité de préserver les équilibres financiers indispensables à l'entretien, à la rénovation et au développement du parc social, il est proposé d'appliquer :

- au 1er janvier 2027, une augmentation des loyers de 1,15 % applicable aux logements conventionnés ou non, aux garages, parkings, box, bûchers et locaux annexes, qui sont la propriété d'Orvitis, dans la limite des loyers maximum fixés par les conventions APL.

  Cette augmentation s'appliquera également dans les mêmes proportions dès le 1er janvier 2027, aux fractions locatives des redevances mensuelles pour les logements financés par un Prêt Social de Location-Accession (PSLA).

  Ces propositions restent conditionnées à l'adoption du texte définitif de la loi de finances pour 2027, qui devrait intervenir d'ici fin décembre 2026, selon le calendrier parlementaire en vigueur.

- Une révision de la politique des loyers à la relocation en 2027 dans la limite des loyers fixés par les conventions APL, afin de tenir compte du niveau d'attractivité et des spécificités propres à chaque résidence et territoire.

Le Conseil d'administration,

- Vu la Loi 48-1360 du 1er septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement
- Vu la Loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement
- Vu la Loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement
- Vu la Loi 2009-323 du 25 mars 2009 portant sur la Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion
- Vu la Loi 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové
- Vu la Loi 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'Egalité et à la Citoyenneté
- Vu la Loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique
- Vu la Loi n°20236568 du 7 juillet 2023 maintenant provisoirement un dispositif de plafonnement de revalorisation de la variation annuelle des indices locatifs
- Vu l'arrêté du 26 mars 2004 relatif aux conditions d'application des dispositions de la sous-section 2 bis relative aux prêts conventionnés pour des opérations de location-accession à la propriété immobilière
- Vu l'arrêté du 21 mai 2025 relatif à la revalorisation des plafonds de ressources et des montants de réduction de loyer de solidarité applicables modifiant l'arrêté du 27 février 2018 relatif à la réduction de loyer de solidarité
- Vu l'article L 353-9-2 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article L 442-1 et suivants 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

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- de fixer la révision annuelle des loyers pratiqués pour les logements conventionnés et non conventionnés au 1er janvier 2027 à 1,15 %, dans la limite des loyers maximum fixés par les conventions APL ;

- de faire évoluer au 1er janvier 2027, dans la même proportion :
  - les loyers des garages, emplacements de parkings, bûchers ;
  - les loyers des locaux annexes considérés comme accessoires à la location principale ;
  - les fractions locatives des redevances mensuelles des logements financés par un Prêt Social de Location-Accession (PSLA).

- de réviser la politique des loyers à la relocation à compter du 31 mars 2027 pour les logements et les garages conventionnés et non conventionnés, dans la limite des loyers maximum fixés par les conventions APL.

4.2 Approbation des modifications du règlement intérieur de la Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) intégrant le volet « Examen de l'occupation des logements » (EOL)

La CALEOL, instituée par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 (loi ELAN) en remplacement de la CAL, est régie notamment par les articles L. 441-2 et R. 441-9 du Code de la construction et de l'habitation (CCH).
Elle est l'instance décisionnaire du processus d'attribution des logements sociaux au sein d'un Office Public de l'Habitat, et repose sur les principes suivants :

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

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

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

Le règlement intérieur est régulièrement révisé pour intégrer les évolutions réglementaires, ainsi que les évolutions de la politique d'attribution d'Orvitis.
Elle exerce deux missions :

1. l'attribution nominative des logements locatifs sociaux ;
2. l'examen de l'occupation des logements (EOL).

L'article L 442-5-2 du Code de la Construction et de l'Habitation prévoit que, dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements, la commission examine, tous les trois ans à compter de la signature du bail, la situation des locataires au regard notamment des situations suivantes :

- sur-occupation du logement ;
- sous-occupation du logement ;
- logement adapté au handicap occupé par un ménage dont aucun membre n'est en situation de handicap ;
- dépassement des plafonds de ressources ;
- besoin de mobilité ou de logement adapté exprimé par le locataire (évolution de la composition familiale, perte d'autonomie, etc.).

La CALEOL constate, le cas échéant, la situation et définit les caractéristiques d'un logement adapté aux besoins du locataire, propose des recommandations dans le cadre du parcours résidentiel.

Orvitis tiendra une séance annuelle consacrée au volet EOL et se laisse la possibilité d'adapter cette fréquence en fonction des volumes à traiter.

Après consultation des membres de la CALEOL, il est proposé de valider les modifications apportées au règlement intérieur, qui prévoit la mise en œuvre opérationnelle des modalités de traitement de l'EOL.

Le Conseil d'administration,

- Vu la Loi 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la Loi 86-1290 du 23 décembre 1986
- Vu la Loi 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement
- Vu la Loi 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville
- Vu la Loi 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions
- Vu la Loi 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains
- Vu la Loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale
- Vu la Loi 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion
- Vu la Loi 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové
- Vu la Loi 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté
- Vu la Loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique
- Vu la Loi 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale
- Vu l'Ordonnance 2014-1329 du 6 novembre 2014 relative aux délibérations des instances administratives à caractère collégial
- Vu le Décret 2014-1627 du 26 décembre 2014 relatif aux modalités d'organisation des délibérations à distance des instances administratives à caractère collégial
- Vu l'arrêté du 10 mars 2011 fixant la méthode de calcul du taux d'effort
- Vu l'article L 421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article L 365-3 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu les articles L 441-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article L 442-5-2 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article L 481-3 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu les articles R 441-1 à R 441-10 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité, d'approuver le Règlement Intérieur révisé de la CALEOL, ainsi que la révision de la charte d'attribution des logements, dans les termes exposés ci-avant.

4.3 Information au Conseil d'administration : Politique d'Orvitis relative au volet de l'Examen de l'Occupation des Logements (EOL)

Politique d'Orvitis relative au volet de l'Examen de l'Occupation des Logements (EOL)

1. Préambule

La loi Elan du 23 novembre 2018 a réaffirmé l'objectif de mobilité dans le parc Hlm. Elle a notamment transformé la Commission d'Attribution des Logements (CAL) en Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL), en lui confiant de nouvelles missions d'examen des dossiers de locataires relevant de certaines situations.

Outre l'attribution des logements, la CALEOL a désormais pour fonction d'examiner les conditions d'occupation des logements, ainsi que l'adaptation du logement aux ressources du ménage. Cette mission concerne les zones tendues, définies par décret en Conseil d'État et caractérisées par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements.
Ainsi, dans ces seules zones, la CALEOL est tenue d'examiner les baux de plus de trois ans à compter de leur date de signature et de rendre un avis sur les conditions d'occupation et d'adaptation du logement.

Le décret n° 2019-634 du 24 juin 2019 retient comme zones concernées par le volet EOL, les zones A bis, A et B1, définies à l'annexe 1 de l'arrêté du 1er août 2014 pris en application de l'article R. 304-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).
Ainsi, Orvitis est concerné pour les 17 communes suivantes, à la suite de l'arrêté de zonage du 5 septembre 2025 :

- AHUY
- BRESSEY-SUR-TILLE
- CHENOVE
- CHEVIGNY-SAINT-SAUVEUR
- DAIX
- DIJON
- FENAY
- FONTAINE-LES-DIJON
- HAUTEVILLE-LES-DIJON
- LONGVIC
- MARSANNAY-LA-COTE
- NEUILLY-CRIMOLOIS
- OUGES
- PERRIGNY-LES-DIJON
- SAINT-APOLLINAIRE
- SENNECEY-LES-DIJON
- TALANT.

Une réunion de présentation du volet EOL aux administrateurs de la CALEOL s'est tenue le 9 septembre 2026.
Un courrier a été adressé à l'ensemble des maires concernés par le zonage, ainsi qu'au Président de Dijon Métropole, afin de les informer de la mise en place du volet EOL en septembre 2026.
Une séance EOL s'est réunie le 29 septembre 2026 pour examiner la situation des 512 ménages concernés, au titre des motifs suivants : sous-occupation, personnes en situation de handicap nécessitant un logement adapté et dépassement des plafonds de ressources.
Le volet EOL a été présenté au Conseil de concertation locative le 20 octobre 2026.

2. Champ d'application de l'examen d'occupation

Les locataires de plus de 65 ans sont exclus de cette étude.
Seules deux situations entraînent la perte du maintien dans les lieux : la sous-occupation dans certains territoires (article L 443-2-1 du CCH) et le fait que le logement adapté ne soit plus occupé par une personne en situation de handicap (article L 443-2-2 du CCH).

- **Suroccupation du logement**

Telle qu'elle est définie à l'article R 822-25 du CCH, la suroccupation est déterminée par Orvitis au regard de la surface minimale au titre de laquelle le droit à l'APL est ouvert, à savoir :

Nombre d'occupants	Surface minimale
1	9 m²
2	16 m²
3	25 m²
4	34 m²
5	43 m²
6	52 m²
7	61 m²
8	70 m²
9	70 m²

- **Sous-occupation du logement**

Telle qu'elle est définie à l'article L 621-2 du CCH, la sous-occupation concerne les locaux comportant un nombre de pièces habitables supérieur de plus d'un au nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale. Ainsi, Orvitis prend en compte :

Nombre de personnes	Sous occupation
1	T3 et +
2	T4 et +
3	T5 et +
4	T6 et +

- **Locataire sans handicap occupant un logement adapté**

Il n'existe pas de définition juridique de la notion de logement adapté.
L'outil métier utilisé à ce jour ne permet pas de consigner plusieurs aménagements, la donnée précédente étant écrasée. De plus, l'information concernant le locataire en situation de handicap, ou ayant à sa charge une personne en situation de handicap, n'est pas systématiquement portée à la connaissance du bailleur.
Orvitis va engager une cartographie de la donnée « adaptation » au sein de son patrimoine.
Cette fiabilisation des données doit passer par :

- un état des lieux précis du parc, avec l'identification des adaptations réalisées au sein du patrimoine ;
- la complétude de l'onglet « handicap » dans la demande de logement par le demandeur ;

- la complétude de l'onglet « handicap » dans ARAVIS lors de chaque adaptation du logement ;
- le lancement d'un projet visant à créer un outil de data patrimoniale pouvant être déployé à l'échelle du groupe IDELIANS.

À l'issue de ces travaux, une nouvelle séance EOL sera organisée pour traiter la situation « logement adapté ».

- **Reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un logement adapté aux personnes présentant un handicap**

Il est nécessaire, pour cela, de repérer les ménages nécessitant un logement adapté.
Orvitis engage :
- une étude de l'éligibilité du logement, en fonction du handicap, à une adaptation volontariste ou à une orientation vers une mutation interne ;
- une analyse de la situation individuelle de chaque locataire, au moyen d'un entretien avec un travailleur social et un chargé d'accompagnement, avec constitution d'un dossier MDPH si nécessaire ;
- un travail conjoint avec la Direction Exploitation du Patrimoine et le Pôle Attribution Mobilité.

- **Dépassement du plafond de ressources applicable au logement**

Cette catégorie comprend trois sous-ensembles :
- les ménages dont les ressources dépassent de plus d'1 € le plafond de ressources du logement occupé, mais qui ne sont pas assujettis au SLS ;
- les ménages assujettis au SLS, mais dont les ressources restent en deçà de 150 % du plafond PLS sur deux ans ;
- les ménages concernés par la loi MOLLE.

Orvitis retient pour l'étude :
- les ménages dont les ressources dépassent 150 % du plafond PLS.

Orvitis adopte une démarche proactive : au-delà de l'avis émis, ces ménages seront orientés vers la marque Im-Ô, qui prendra contact avec eux afin de leur présenter ses activités.

3. Déroulement de la séance EOL de la CALEOL

La méthodologie retenue pour la séance EOL de la CALEOL repose sur deux modalités de validation :
- une validation en masse par grands types de situations, avec envoi des notifications d'avis par le secrétariat de la CALEOL ;
- une validation individuelle pour les situations complexes, afin de sécuriser les publics les plus fragiles (contentieux, personnes en situation de handicap, etc.) identifiés en amont par le Pôle Social.

À réception de la notification d'avis pour les locataires relevant d'un motif d'examen EOL couplé à une situation d'impayé, le Pôle Social initiera une démarche proactive : prise de contact et recherche de solutions adaptées à la situation de chaque personne.
À noter que la séance EOL de la CALEOL se tiendra une fois par an. Cette fréquence pourra être adaptée en fonction des volumes à traiter et du retour d'expérience après la première année.

4. Information au locataire

Un courrier de notification d'avis est envoyé au locataire en fonction du motif de l'examen et de l'avis émis (7 notifications d'avis sont intégrées à Imhoweb) :

- sous-occupation : orientation vers le pôle social ou mutation interne ;
- personne ayant besoin d'un logement adapté : orientation vers le Pôle Social ;
- dépassement des plafonds : orientation vers le Pôle Social, mutation interne ou orientation vers la marque Im-Ô.

5. Conclusion

Dans le cadre de la politique EOL, Orvitis :
- répond à ses obligations réglementaires,
- évalue sa capacité à prendre en charge le traitement des situations des locataires en fonction des différents critères EOL,
- réalise un état des lieux de ses logements adaptés.

4.4 Convention de partenariat locatif avec La Poste

Aux termes de son projet social, La Poste place le logement en faveur de ses collaborateurs au cœur de ses priorités d'actions. A ce titre, en juillet 2024, La Poste a donné une nouvelle impulsion à sa politique logement. Celle-ci se concrétise par la signature d'un accord social important sur la thématique du logement, tant pour répondre aux attentes de ses agents que pour accompagner la transformation de l'entreprise.

Cet accord prévoit notamment la création du Fonds Social pour le logement, destiné au financement d'opérations immobilières à caractère prioritairement social, en complément de l'obligation légale relative à la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC).

C'est dans ce cadre que la Poste a sollicité Orvitis pour conclure une convention de réservation de logements locatifs sociaux, d'une durée de deux (2) ans. Celle-ci a pour objet de définir les termes et les conditions auxquels Orvitis s'engage à présenter des candidatures de collaborateurs de La Poste, en Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL), pour des logements situés en Côte-d'Or.
En contrepartie de chaque attribution de logement, suivie d'une entrée dans les lieux, une participation d'un montant de cinq mille euros (5 000 €) sera versée à Orvitis.

La convention prendra effet rétroactivement le 1er janvier 2026 pour se terminer 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
- Vu la Loi 2009-323 du 25 mars 2009 portant sur la Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion
- Vu la Loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté
- Vu la Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique
- Vu l'article L 421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu les articles L 313-3 et L 313-26 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu les articles L 441-1 et L 444-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article R 441-5 du Code de la Construction et de l'Habitation

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- d'émettre un avis favorable à la convention à intervenir entre la Poste et Orvitis, portant sur la réservation de logements locatifs sociaux, d'une durée de deux (2) ans,
- d'autoriser M. le Directeur Général à signer la convention établie dans les conditions énoncées ci-avant.

4.5 Ventes de logements vacants

4.5.1. LACANCHE, 8 rue de l'Eglise : vente d'un pavillon locatif de type V

Orvitis envisage de procéder à la vente d'un pavillon de type V, vacant, situé à LACANCHE au 8 rue de l'Eglise.
Cette vente intervient dans le cadre de la politique de vente 2026 votée par délibération du Conseil d'Administration en date du 18 décembre 2025.

FICHE TECHNIQUE	Logement n° 4
Le logement	Type V de 97 m²
Année de mise en service	2007
Type de construction	Pavillon comprenant : entrée, séjour, cuisine, WC A l'étage : salle de bains et quatre chambres Garage
Travaux déjà réalisés	RAS
Terrain	Parcelle AC 450 de 359 m²
Statut du logement	VACANT
Prix de vente proposé	**110 000€**
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 mairie en date du 10 septembre 2026
- Vu la délibération du Conseil d'Administration d'Orvitis du 18 décembre 2025 définissant la politique de vente de l'année 2026

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- d'autoriser la vente du pavillon sis 8 rue de l'Eglise à LACANCHE, sur la parcelle cadastrée AC 450, d'une surface de 359 m² environ ;
- 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.



4.5.2. MARCILLY-SUR-TILLE, 6 Impasse de la Vignotte : vente d'un pavillon locatif de type V

Orvitis envisage de procéder à la vente d'un pavillon de type V, vacant, situé à MARCILLY-SUR-TILLE au 6 Impasse de la Vignotte.
Cette vente intervient dans le cadre de la politique de vente 2026 votée par délibération du Conseil d'Administration en date du 18 décembre 2025.

FICHE TECHNIQUE	Logement n° 9
Le logement	Type V de 100 m²
Année de mise en service	2007 - acquisition
Type de construction	Pavillon comprenant : entrée, séjour, cuisine, quatre chambres, salle de bains, WC Garage, cellier et buanderie non-attenante.
Travaux déjà réalisés	RAS
Terrain	Parcelle ZI 407 de 1 254 m²
Statut du logement	VACANT
Prix de vente proposé	**170 000€**
Avis de la Mairie	en attente
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 de la Mairie en date du 19 août 2026 et les justificatifs de dépôt
- Vu la délibération du Conseil d'Administration d'Orvitis du 18 décembre 2025 définissant la politique de vente de l'année 2026

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- d'autoriser la vente du pavillon sis 6 Impasse de la Vignotte à MARCILLY-SUR-TILLE, sur la parcelle cadastrée ZI 407 d'une surface de 1254 m² environ ;
- 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.



4.6 MONTAGNY-LES-BEAUNE, lotissement « Le Meix Poupon » : négociation du prix de vente du lot n° 6

Par délibération en date du 29 janvier 2026, le Bureau a autorisé la commercialisation de deux lots viabilisés dans le lotissement « Le Meix Poupon », à MONTAGNY-LES-BEAUNE. À ce jour, un seul lot a été cédé.

Depuis deux ans, le marché de la construction de maisons individuelles et, par conséquent, celui des terrains à bâtir, connaît un net ralentissement, avec une baisse des ventes estimée à 50 % au niveau national.

Le 14 octobre 2026, Orvitis a reçu une offre d'achat portant sur le lot n° 6, d'une superficie de 369 m². L'acquéreur sollicite une négociation du prix et propose 46 000 €, soit une diminution de 4 000 € du prix initialement fixé à 50 000 €.

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 2008-111 du 18 février 2008 pour le pouvoir d'achat
- Vu la Loi 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion dite Loi MOLLE
- 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 délibération du Bureau du 29 janvier 2026
- Vu la délibération du Conseil d'Administration en date du 18 décembre 2025 portant sur la politique de vente 2026

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

- la vente du lot n° 6, d'une surface de 369 m², situé à MONTAGNY-LES-BEAUNE, dans le lotissement « Le Meix Poupon », au prix de 46 000 € ;
- M. le Directeur Général à signer les compromis et acte de vente, ainsi que toutes pièces relatives à cette affaire.

REALISATION & COMMERCIALISATION

B.FC Promotion Habitat

Commune de MONTAGNY-LES-BEAUNE

"Le Meix Poupon"

Rue de la Volotte - Sections C et ZC

FICHE DE LOT

LOT n°6

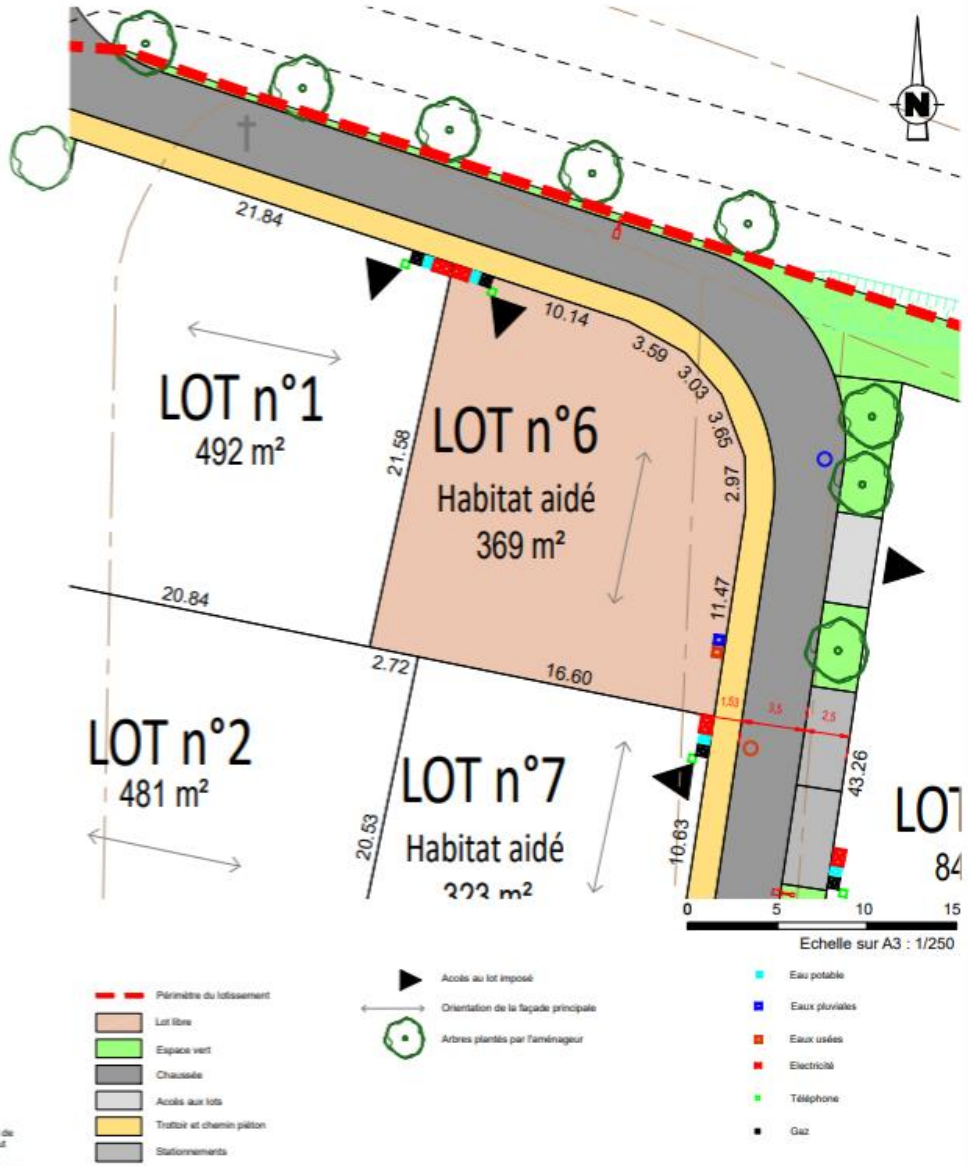
PA n° 021 423 21 B0001 du 27 septembre 2021

Superficie : 369 m²

Surface de plancher maximale : 150 m²



Sans échelle



Berthet Liogier Caulfuty

géomètres-experts - urbanistes - ingénieurs VRD

paysagistes - environnementalistes

experts en économie immobilière et foncière

Bureau :
11 Avenue de Chamboland
21700 NUITS-SAINT-GEORGES

Correspondance :
BP 90042
21702 NUITS-SAINT-GEORGES CEDEX
Tél : 03.80.61.06.19 - Fax : 03.80.61.39.01
Email : blc.contact@blc-ge.com

NOTA :

1) L'acquéreur doit consulter le plan de composition, le règlement de lotissement et le Plan Local d'Urbanisme intercommunal avant tout établissement de projet sur un lot.

2) L'emplacement des réseaux et les cotes de voirie sont donnés à titre indicatif et sont susceptibles d'être modifiées suite à des impératifs de chantier.

3) Seul le plan de récolement des travaux indiquera les éléments définitifs de réseaux.

4.7 VITTEAUX, Lotissement Saint-Vincent : échange d'emprises foncières entre Orvitis et la Commune de VITTEAUX

Par délibération en date du 25 septembre 2026, le Bureau a autorisé la vente de deux pavillons vacants, situés à VITTEAUX, 2 et 3 Lotissement Saint-Vincent, implantés sur les parcelles cadastrées section AD n°551 et AD n°205.

Dans ce cadre, un nouveau découpage parcellaire a été réalisé par un géomètre-expert, afin d'assurer la cohérence foncière des emprises et de permettre la cession des biens dans les meilleures conditions.
Ce nouveau découpage rend nécessaire un échange de parcelles entre Orvitis et la Commune de VITTEAUX.
Orvitis cédera ainsi la parcelle nouvellement cadastrée section AD n°582, d'une superficie de 149 m^2, en contrepartie de la cession par la Commune de VITTEAUX des parcelles cadastrées section AD n°581 (12 m^2) et AD n°580 (3 m^2), soit une superficie totale de 15 m^2.

Au regard de l'intérêt opérationnel de cet échange et de la nécessité d'assurer la cohérence du découpage foncier, les parties ont convenu de procéder à cet échange sans soulte.

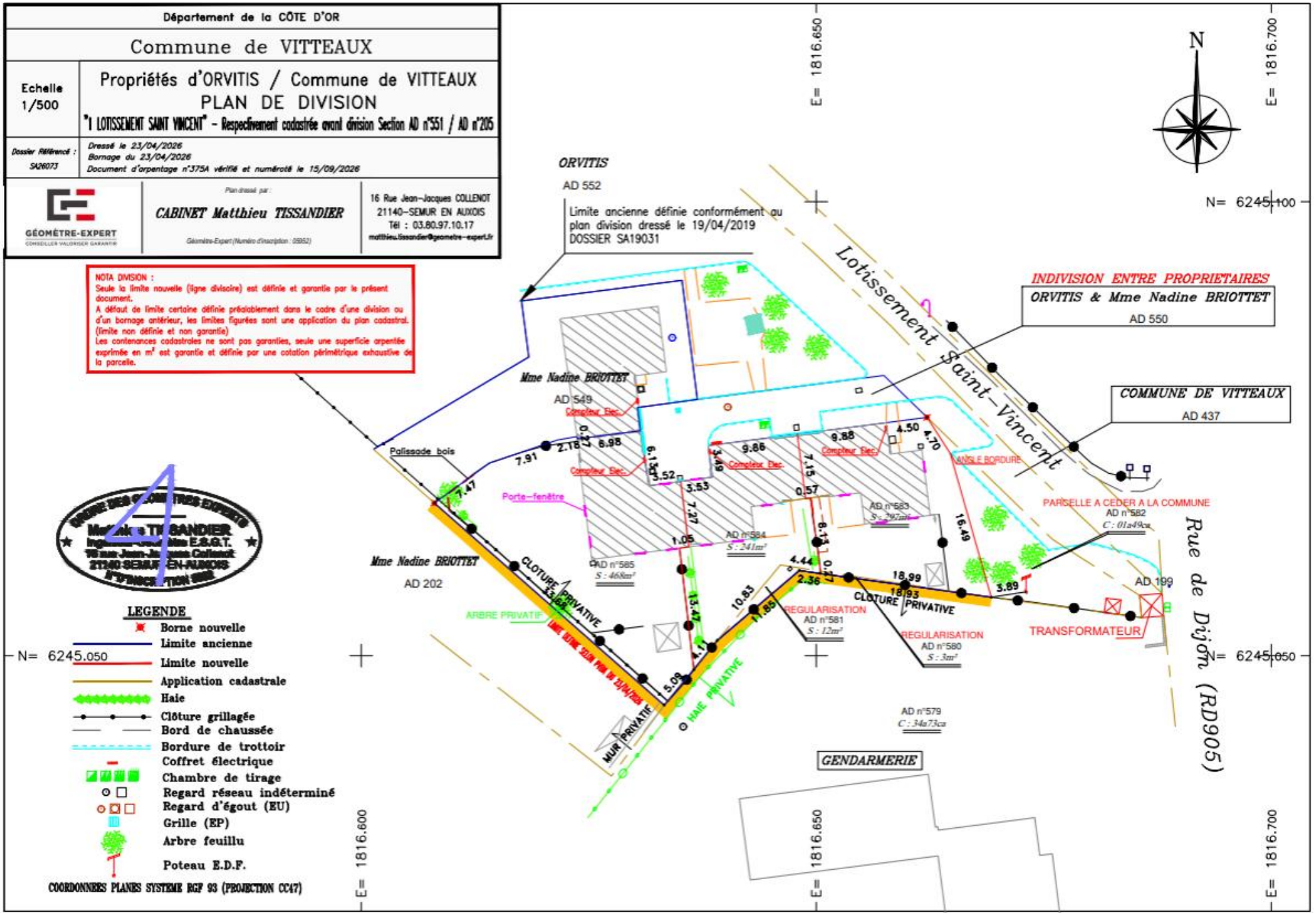
Les frais de géomètre et de notaire seront intégralement supportés par Orvitis.

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 délibération du Bureau en date du 25 septembre 2026
- Vu la délibération du Conseil d'Administration en date du 18 décembre 2025 portant sur la politique de vente 2026

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- d'émettre un avis favorable à l'échange sans soulte des emprises foncières entre Orvitis et la Commune de VITTEAUX, tel que présenté ci-dessus ;
- de valider la prise en charge par Orvitis des frais de géomètre et de notaire ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à signer l'acte à intervenir, ainsi que tout document afférent à cette opération.


Département de la CÔTE D'OR
Commune de VITTEAUX
Echelle 1/500
Propriétés d'ORVITIS / Commune de VITTEAUX
PLAN DE DIVISION
"1 LOTISSEMENT SAINT VINCENT" - Respectivement cadastrée avant division Section AD n°551 / AD n°205
Dossier Référencé : SA26073
Dressé le 23/04/2026
Bornage du 23/04/2026
Document d'arpentage n°375A vérifié et numéroté le 15/09/2026
GÉOMÈTRE-EXPERT
Plan dressé par :
CABINET Matthieu TISSANDIER
Géomètre-Expert (Numéro d'inscription : 05952)
16 Rue Jean-Jacques COLLENOT
21140-SEMUR EN AUXOIS
Tél : 03.80.97.10.17
matthieu.tissandier@geometre-expert.fr
NOTA DIVISION :
Seule la limite nouvelle (ligne divisoire) est définie et garantie par le présent document.
A défaut de limite certaine définie préalablement dans le cadre d'une division ou d'un bornage antérieur, les limites figurées sont une application du plan cadastral. (limite non définie et non garantie)
Les contenances cadastrales ne sont pas garanties, seule une superficie arpentée exprimée en m² est garantie et définie par une cotation périmétrique exhaustive de la parcelle.
N
E= 1816.650
E= 1816.700
N= 6245.100
N= 6245.050
E= 1816.600
ORVITIS
AD 552
Limite ancienne définie conformément au plan division dressé le 19/04/2019 DOSSIER SA19031
Lotissement Saint-Vincent
INDIVISION ENTRE PROPRIETAIRES
ORVITIS & Mme Nadine BRIOTTET
AD 550
COMMUNE DE VITTEAUX
AD 437
Mme Nadine BRIOTTET
AD 549
Compteur Elec.
Palissade bois
Porte-fenêtre
ANGLE BORDURE
PARCELLE A CEDER A LA COMMUNE
AD n°582
C : 01a49ca
AD n°583
S : 39m²
AD n°584
S : 241m²
AD n°585
S : 468m²
Mme Nadine BRIOTTET
AD 202
CLOTURE PRIVATIVE
ARBRE PRIVATIF
HAIE PRIVATIVE
MUR PRIVATIF
REGULARISATION
AD n°581
S : 12m²
REGULARISATION
AD n°580
S : 3m²
TRANSFORMATEUR
AD 199
Rue de Dijon (RD905)
AD n°579
C : 34a73ca
GENDARMERIE
LEGENDE
Borne nouvelle
Limite ancienne
Limite nouvelle
Application cadastrale
Haie
Clôture grillagée
Bord de chaussée
Bordure de trottoir
Coffret électrique
Chambre de tirage
Regard réseau indéterminé
Regard d'égout (EU)
Grille (EP)
Arbre feuillu
Poteau E.D.F.
COORDONNEES PLANES SYSTEME RGF 93 (PROJECTION CC47)

4.8 AUXONNE rue de Moissey : cession d'une partie de parcelle à la demande de propriétaires privés

M. et Mme Claude LAPOSTOLLE, propriétaires occupants d'une maison située au 9 rue de Moissey à AUXONNE (parcelle cadastrée AR n° 170), souhaitent acquérir une partie de la parcelle cadastrée AR n° 428, appartenant à Orvitis, afin de réaliser un garage pour leur habitation.

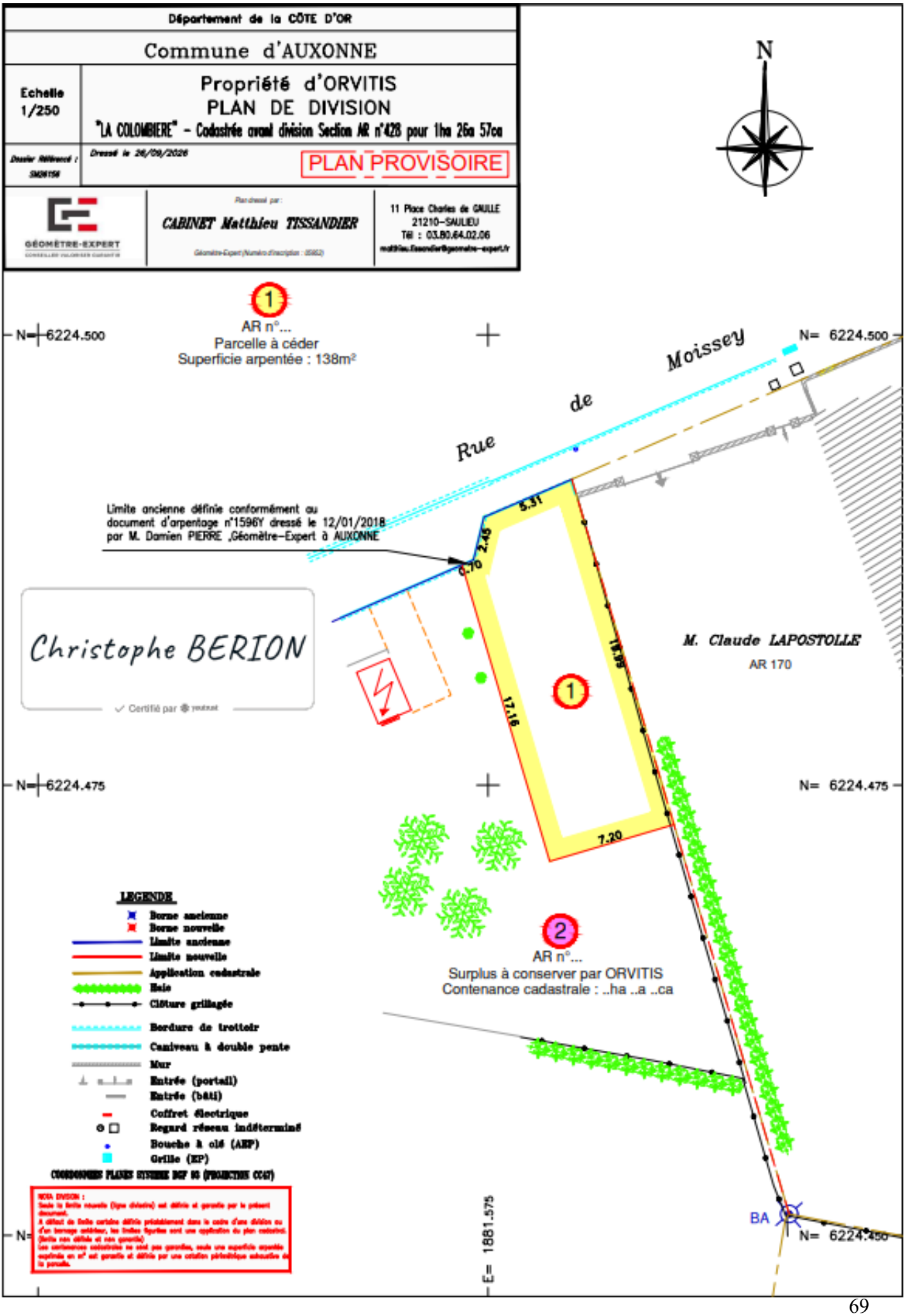
Selon le projet de division établi le 26 septembre 2026 par le Géomètre-Expert, M. Matthieu TISSANDIER, la superficie de la future parcelle serait de 138 m².
Le prix de vente proposé s'élève à 5 000 €. Les frais de géomètre et de notaire seront à la charge des acquéreurs.

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

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- d'émettre un avis favorable à la cession, au profit de M. et Mme Claude LAPOSTOLLE, propriétaires du pavillon situé 9 rue de Moissey à AUXONNE, d'une partie de la parcelle cadastrée AR n° 428, appartenant à Orvitis, d'une superficie de 138 m² ;
- de fixer le prix de vente à 5 000 € ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à signer l'acte de cession, ainsi que tout document relatif à cette opération.


Département de la CÔTE D'OR
Commune d'AUXONNE
Echelle 1/250
Propriété d'ORVITIS
PLAN DE DIVISION
"LA COLOMBIERE" - Cadastrée avant division Section AR n°428 pour 1ha 26a 57ca
PLAN PROVISOIRE
GÉOMÈTRE-EXPERT
CABINET Matthieu TISSANDIER
11 Place Charles de GAULLE
21210-SAULIEU
Tél : 03.80.64.02.06
N
1
AR n°...
Parcelle à céder
Superficie arpentée : 138m²
N= 6224.500
N= 6224.475
Rue de Moissey
Limite ancienne définie conformément au document d'arpentage n°1596Y dressé le 12/01/2018 par M. Damien PIERRE ,Géomètre-Expert à AUXONNE
5.31
2.45
0.70
18.89
17.16
7.20
M. Claude LAPOSTOLLE
AR 170
Christophe BERION
Certifié par
2
AR n°...
Surplus à conserver par ORVITIS
Contenance cadastrale : ..ha ..a ..ca
LEGENDE
Borne ancienne
Borne nouvelle
Limite ancienne
Limite nouvelle
Application cadastrale
Haie
Clôture grillagée
Bordure de trottoir
Caniveau à double pente
Mur
Entrée (portail)
Entrée (bâti)
Coffret électrique
Regard réseau indéterminé
Bouche à clé (AEP)
Grille (EP)
BA
E= 1881.575

4.9 DIJON, 10 Place de la République : vente des locaux d'Orvitis

Dans le cadre de sa stratégie de marques et de sa politique marketing, l'agence Im-Ô, située 10 place de la République à DIJON, déménagera au cours du 1er semestre 2027 dans ses nouveaux locaux, situés 31 boulevard de la Trémouille à DIJON.

Orvitis envisage la vente de ce local à usage tertiaire. Il s'agit d'un local professionnel situé en rez-de-chaussée d'un immeuble soumis au régime de la division en volumes. Orvitis est propriétaire du volume 1, dépendant de la parcelle BO n° 42 d'une superficie de 314 m².
La surface utile du local est de 278 m², dont 229 m² au rez-de-chaussée et 49 m² au sous-sol. Les caves ne sont pas incluses.

Au vu des estimations reçues et compte tenu du marché immobilier local, la vente pourrait être envisagée au prix de 1 095 000 €.
La commercialisation sera lancée dès validation du prix.

Par ailleurs, en cas de vente par l'intermédiaire de l'un des mandataires désignés par Orvitis, les honoraires de négociation, à la charge d'Orvitis en sa qualité de vendeur, s'élèvent à 4,11 % du prix 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 la délibération du Conseil d'Administration en date du 18 décembre 2025 portant sur la politique de vente 2026

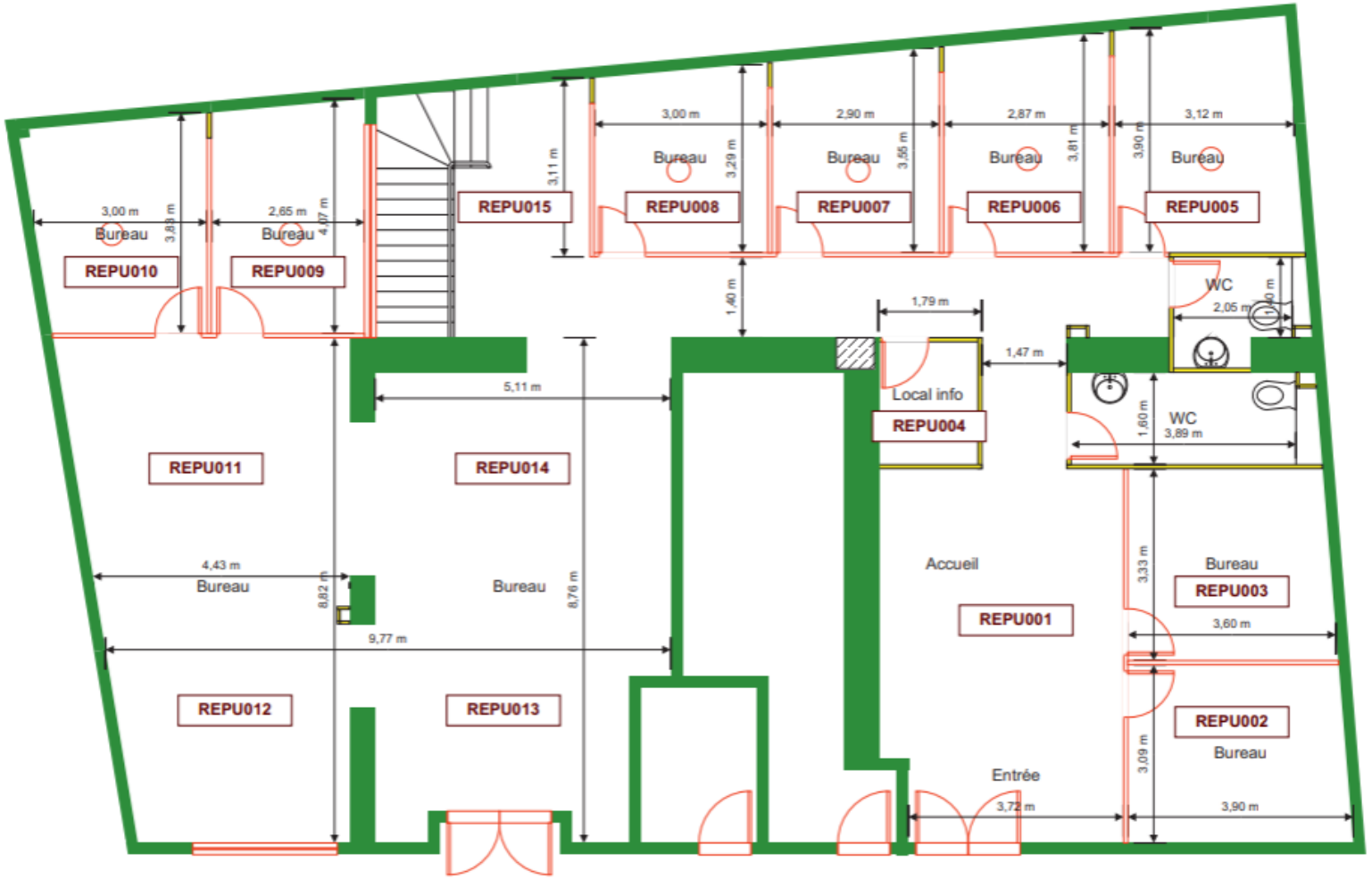
après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- d'émettre un avis favorable à la vente des locaux d'Orvitis situés 10 place de la République à DIJON, d'une superficie de 278 m², constituant le volume 1 dépendant de la parcelle cadastrée BO n° 42, d'une superficie de 314 m² ;
- de fixer le prix de vente à 1 095 000 € ;
- de valider les honoraires de négociation à la charge d'Orvitis, dans le cas où la vente serait réalisée par l'intermédiaire de l'un de ses mandataires ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à signer l'acte à intervenir, ainsi que tout document relatif à cette opération.



Dijon - "Espace Habitat" - 10 et 12 place de la République

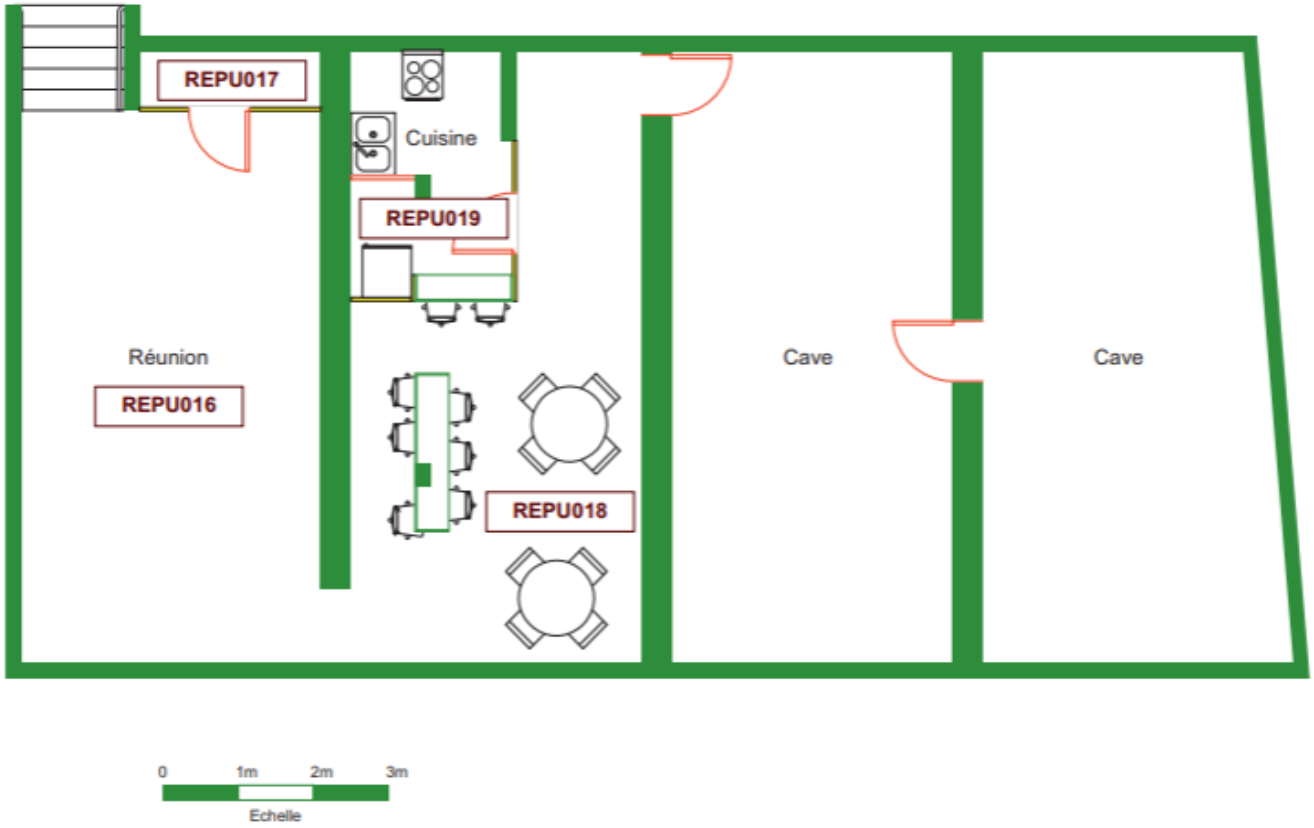
Plan du local numéro 1 - RDC



G1262-B99

Dijon - "Espace Habitat" - 10 et 12 place de la République

Plan du local numéro 1 - Sous-sol



4.10 DIJON, 14 rue Parmentier : acquisition d'un logement

Par courrier du 1er septembre 2026, Orvitis a adressé à la SCI FLONIMARO une proposition d'acquisition portant sur un logement situé dans l'immeuble sis 14 rue Parmentier à DIJON.

Orvitis est déjà propriétaire de plusieurs logements dans cet immeuble en copropriété. Dans une logique de gestion et de rationalisation de son patrimoine, Orvitis souhaite acquérir un lot complémentaire, afin d'assurer la gestion de l'intégralité de la cage d'escalier de ce bâtiment.
Le bien concerné est un logement de type T1, situé au 3e étage, d'une superficie d'environ 10 m². Il correspond au lot de copropriété n° 60, auquel sont attachés les tantièmes et lots accessoires.

Le prix proposé est de 30 000 € net vendeur, les frais, droits et émoluments liés à l'acte authentique étant supportés par Orvitis.

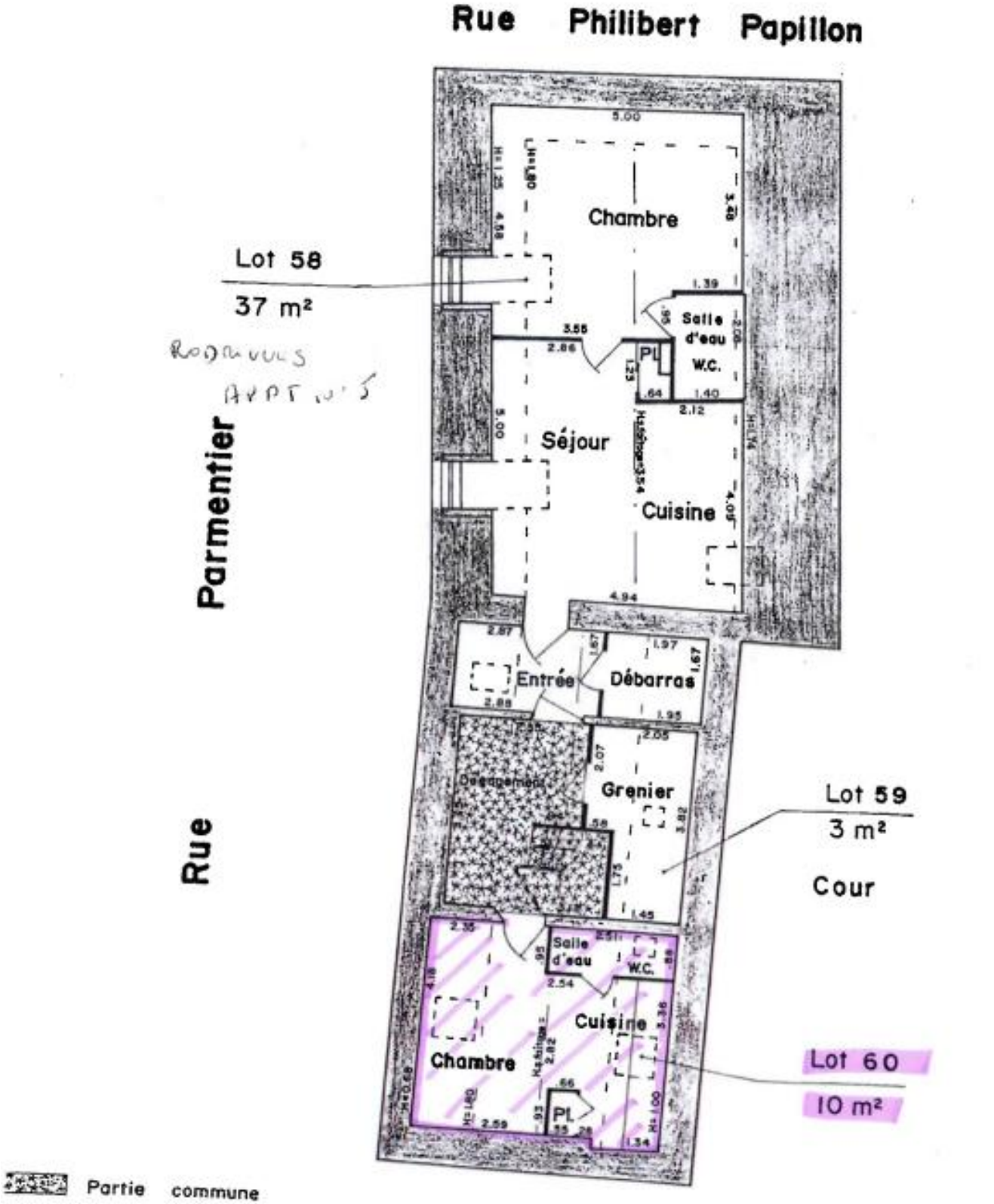
La SCI FLONIMARO a donné son accord sur le principe de la cession et sur son montant.
Cette acquisition est toutefois subordonnée notamment :
- à la réalisation d'une visite technique avec le vendeur ;
- à la remise des diagnostics et documents obligatoires ;
- à la confirmation que le bien sera libre de toute occupation à la signature de l'acte authentique.

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

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :
- d'émettre un avis favorable à l'acquisition par Orvitis du lot de copropriété n° 60, situé 14 rue Parmentier à DIJON, appartenant à la SCI FLONIMARO, pour un montant de 30 000 € net vendeur ;
- de valider la prise en charge par Orvitis des frais de notaire liés à cette acquisition ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à signer l'acte à intervenir, ainsi que tout document relatif à cette opération.



PLAN du 3ème Etage



5. OPERATIONS FONCIERES ET PATRIMONIALES

5.1 BEAUNE, 10 rue du Stand : acquisition en VEFA de 8 pavillons duplex, avec 8 places de stationnement et 8 garages

Dans le cadre d'un projet de construction situé 10 rue du Stand à BEAUNE, la société FERRAROLI Promotion propose à Orvitis l'acquisition en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) de 8 pavillons duplex, destinés à de la location sociale, et relevant du dispositif du Prêt Locatif Social (PLS).

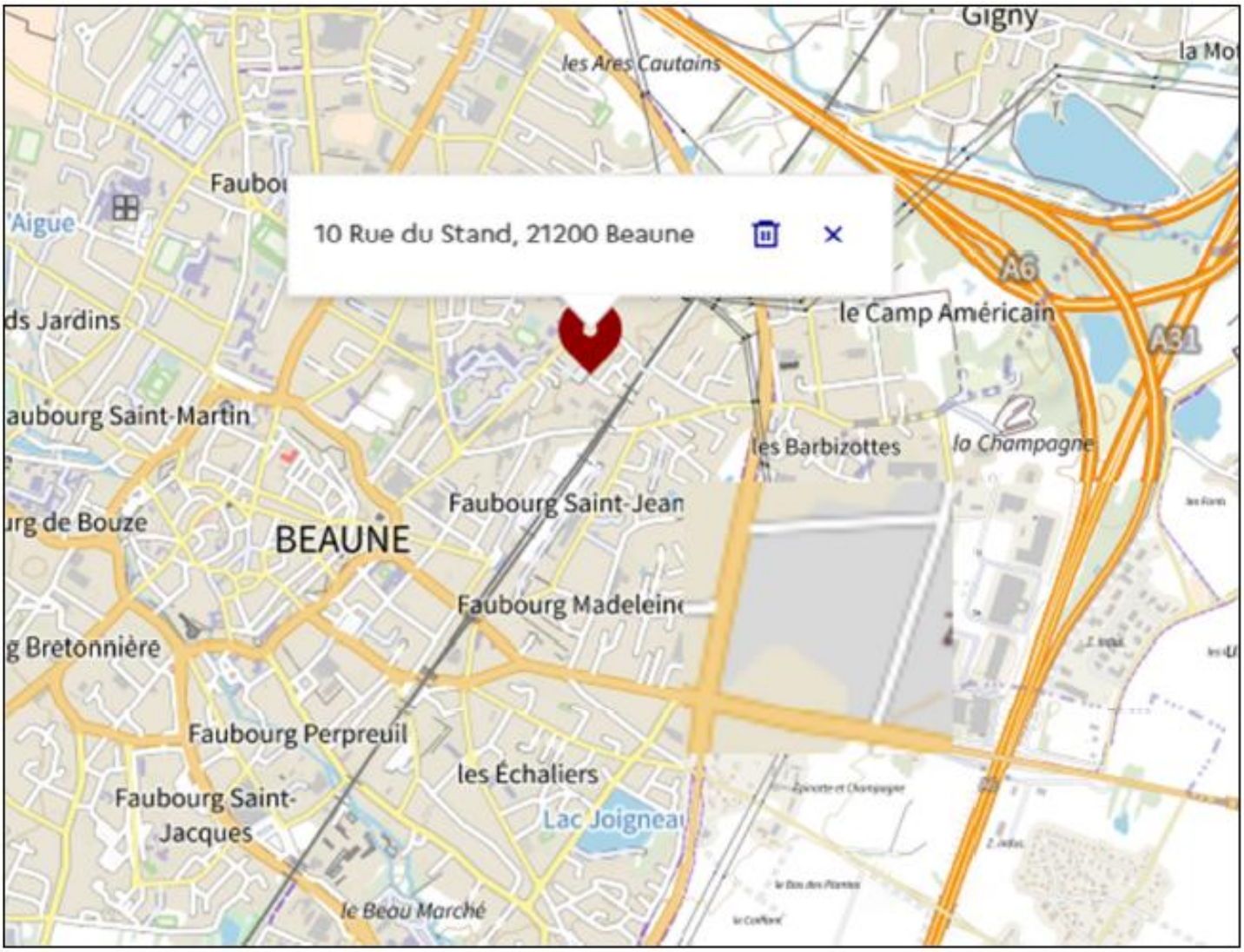
Ces 8 pavillons duplex sont des logements de type 4, représentant une surface habitable individuelle de 82 m² environ, soit une surface habitable totale de 656 m² environ.
Chaque pavillon bénéficiera d'un espace extérieur à l'avant et à l'arrière, ainsi que d'un local de rangement, d'une place de stationnement aérien et d'un garage.

Le prix de vente proposé est fixé à 2 500 € HT le mètre carré de surface habitable. Ce prix comprend notamment les places de stationnement et les garages, ainsi que la certification des logements par un organisme accrédité par le COFRAC, attestant d'un niveau de performance CEPNR -5% à minima.
Sur cette base, le prix total sera d'environ 1 640 000 € HT, à conforter avec les surfaces connues lors de la signature de l'acte de vente.

Cette opération sera inscrite à la programmation 2027 du Fonds National des Aides à la Pierre sur le territoire de compétence de la Direction Départementale des Territoires de Côte-d'Or.

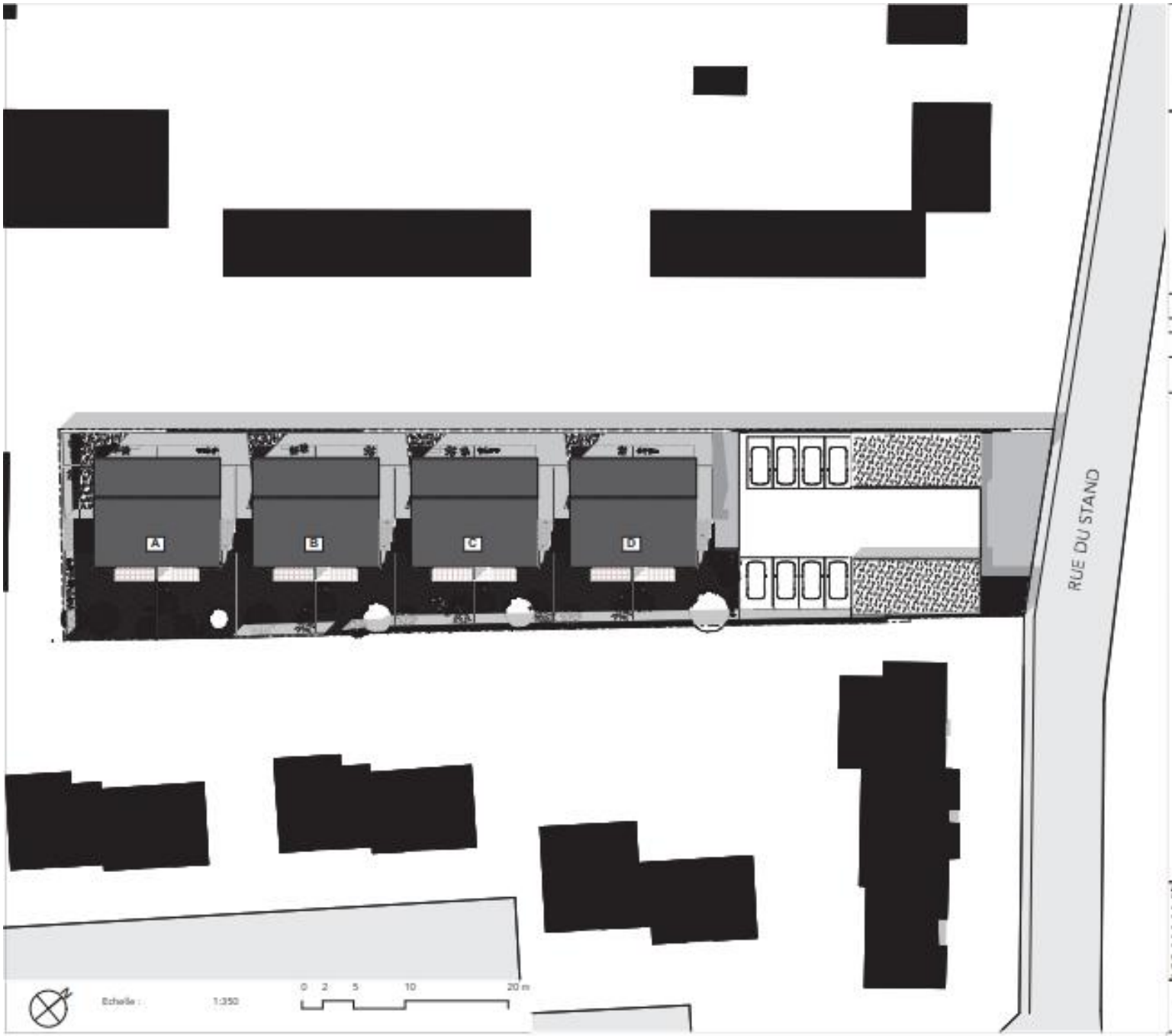
Le Conseil d'administration,
- Vu la Loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement
- Vu la Loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement
- Vu la Loi 2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de constructions
- Vu la Loi 2009-323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

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :
- d'émettre un avis favorable à l'acquisition en VEFA de 8 pavillons duplex susmentionnés, situés 10 rue du Stand à BEAUNE, destinés à de la location sociale et relevant du dispositif PLS, avec 8 places de stationnement et 8 garages,
- d'autoriser cette acquisition au prix de 2 500 € HT le mètre carré de surface habitable, dans les conditions énoncées ci-dessus, soit pour 656 m² environ de surface habitable, un prix total d'environ 1 640 000 € HT, à conforter avec les surfaces connues lors de la signature de l'acte de vente, et sous réserve de l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat ;
- d'autoriser M. le Directeur Général :
  - à déposer les demandes de financement relative à cette affaire,
  - à signer l'acte à intervenir, ainsi que tous documents relatifs à cette affaire.


Gigny
les Ares Cautains
10 Rue du Stand, 21200 Beaune
A6
le Camp Américain
A31
les Barbizottes
la Champagne
Faubourg Saint-Jean
BEAUNE
Faubourg Madeleine
Faubourg Perpreuil
les Échaliers
Faubourg Saint-Jacques
Lac Joigneau
le Beou Marché


201
194
185
238
236
195
210
235
211
238
268
159
160
262
259
Couturières





Ferraroli
Promotion

SARL Ferraroli Promotion, 1677 route de Gray, 21850 St Apollinaire
T. 03 80 59 82 80, contact@ferraroli-promotion.com

8 MAISONS

10 rue du Stand 21200 Beaune

PLAN MASSE

INDICE A
Date : 20/07/2026
page 2

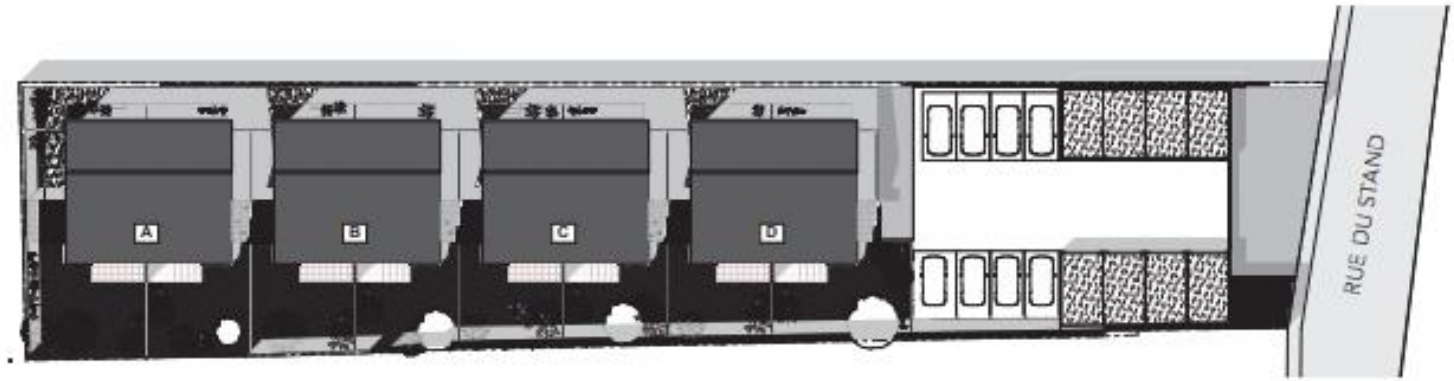
Les cotes et les surfaces sont mentionnées à titre indicatif et sont susceptibles de variation dans les tolérances du métrat. Les gaines techniques, faux plafonds, soffites connus sont mentionnés à titre indicatif. Pour des raisons techniques, administratives ou réglementaires, ils sont susceptibles d'être modifiés et/ou créés. La représentation des éléments de cuisine ou salle de bains n'a qu'une valeur illustrative. Seuls les équipements définis dans la notice descriptive sont contractuels. La représentation graphique des haies et des arbres est purement symbolique et n'a pas de caractère contractuel. Les cercles et rectangles en pointillés figurent sur le plan, représentent les zones de manoeuvres pour les personnes à mobilité réduite. La surface de plancher est notée dans la surface de logements.

GODART + ROUSSEL
ARCHITECTES

Ferraroli Promotion
SARL Ferraroli Promotion, 1677 route de Gray, 21850 St Apollinaire
T: 03 80 59 82 80, contact@ferraroli-promotion.com



N1 — Ensemble Façade NORD — 1:350





S1 — Ensemble Façade SUD — 1:350

Echelle : 1:350

0 2 5 10 20 m

8 MAISONS
10 rue du Stand 21200 Beaune

ENSEMBLE FACADES NORD & SUD

INDICE A
Date : 20/07/2026
page 6

Les cotes et les surfaces sont mentionnées à titre indicatif et sont susceptibles de variation dans les tolérances du corps d'état. Les gaines techniques, faux plafonds, soffites non-vus sont mentionnés à titre indicatif. Pour des raisons techniques, administratives ou réglementaires, ils sont susceptibles d'être modifiés et/ou retirer d'être vides. La représentation des éléments de cuisine ou salle de bains n'a qu'une valeur illustrative. Seuls les équipements définis dans la notice descriptive sont contractuels. La représentation graphique des haies et des arbres est purement symbolique et n'a pas de caractère contractuel. Les cercles et rectangles en pointillés figurent sur le plan, représentent les zones de manoeuvres pour les personnes à mobilité réduite ou surface de passage est incluse dans la surface de logement.

GODART + ROUSSEL ARCHITECTES

5.2 BEAUNE, 7, 9 et 9A rue de Bellevue : acquisition de parcelles en vue de leur cession ultérieure à une SCCV dans le cadre du projet de construction d'un ensemble immobilier

Par délibération du Bureau du 1er février 2024, le Bureau a émis un avis favorable à l'acquisition de l'usufruit locatif social de 43 logements et 43 places de stationnement, situés à BEAUNE, 7, 9 et 9A rue de Bellevue, dans le cadre d'un projet de construction d'un ensemble immobilier composé de deux bâtiments comprenant chacun un rez-de-chaussée, trois étages, et des combles.
Toutefois, compte tenu du contexte économique actuel, particulièrement contraint, le promoteur EDOUARD DENIS renonce à poursuivre l'opération, permettant ainsi à Orvitis d'en assurer la reprise et la réalisation.

Dans cette perspective, il est proposé de mettre en place un montage juridique et financier reposant sur la constitution d'une société civile de construction-vente (SCCV). Dans ce cadre, Orvitis procédera, dans un premier temps, à l'acquisition du foncier nécessaire à l'opération, avant de céder ultérieurement les parcelles concernées à la SCCV, qui assurera le portage et la réalisation du projet immobilier.
Ce dispositif vise à adapter les modalités de réalisation de l'opération aux contraintes économiques actuelles, tout en sécurisant la maîtrise foncière.
L'acquisition porte sur trois parcelles cadastrées :

- section DV n°41, d'une superficie de 635 m^2,
- section DV n°42, d'une superficie de 830 m^2,
- section DV n°43, d'une superficie de 957 m^2.

Le prix d'acquisition est fixé à 300 000 € par parcelle, soit un montant total de 900 000 €, pour une superficie globale de 2 422 m^2.

La cession ultérieure de ces parcelles à la SCCV constituée pour l'opération fera l'objet d'actes spécifiques, dont les conditions financières et les modalités seront précisées dans le cadre de la mise en œuvre du projet.

Le Conseil d'administration,

- Vu la Loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement
- Vu la Loi 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement
- Vu la Loi 2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de constructions
- Vu la Loi 2009-323 du 25 mars 2009 portant sur la mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion
- Vu la Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN)
- Vu l'article L 421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu la délibération du Bureau du 1er février 2024
- Vu la demande d'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat (DIE) en instance

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- d'émettre un avis favorable à l'acquisition des parcelles cadastrées section DV n° 41, 42 et 43, au prix de 300 000 € chacune, représentant un montant total de 900 000 €, en vue de leur cession ultérieure à la SCCV qui sera constituée spécifiquement pour la réalisation du projet immobilier situé 7, 9 et 9A rue de Bellevue à BEAUNE, et sous réserve de l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat ;
- d'engager une consultation afin de désigner un partenaire en vue de la constitution de la SCCV ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à :
  - déposer les demandes de financement relative à cette affaire, le cas échéant,
  - signer les actes à intervenir ainsi que tous documents relatifs à cette affaire.

7, 9 et 9A rue de Bellevue à BEAUNE

Parcelles DV 41, 42 et 43







5.3 ROUVRAY, 4 allée Lorain- Espace Marcel Boillin : requalification de 20 logements

Par délibération en date du 24 octobre 2024, le Conseil d'Administration a émis un avis favorable au lancement de l'opération de travaux de rénovation de 20 logements situés à ROUVRAY, 4 allée Lorain, Espace Marcel Boillin, classés à ce jour en étiquette énergétique E.

Le bouquet de travaux envisagé était le suivant :

- isolation par l'extérieur des façades,
- remplacement des menuiseries extérieures avec volets roulants électriques,
- isolation des toitures terrasses,
- création d'un système de ventilation hygro B,
- mise en œuvre d'une sous-station raccordée à une chaufferie biomasse,
- réfection de la cage d'escaliers,
- remplacement des radiateurs et des robinets thermostatiques.

Le plan de financement en phase de faisabilité portait sur l'enveloppe financière suivante :

DEPENSES	Montant TTC (TVA aux taux de 5,5%, 10% et 20%)	%	RECETTES	Montant	%
Honoraires	142 000 €	14,20	Conseil Régional BFC (Effilogis)	78 600 €	7,86
Travaux	858 000 €	85,80	CD21	80 000 €	8,00
			CEE (EDF)	40 000 €	4,00
			FNAP	80 000 €	8,00
			FEDER	80 000 €	8,00
			FONDS CHALEUR	45 000 €	4,50
			PRETS	596 400 €	59,64
TOTAL OPERATION	**1 000 000 €**	**100 %**	**TOTAL OPERATION**	**1 000 000 €**	**100 %**

Ce plan de financement ne comprenait initialement que le coût de la mise en place d'une sous-station raccordée à la chaufferie biomasse. Or, l'installation de cette chaufferie biomasse, ainsi que le remplacement du réseau de chauffage intérieur, seront désormais intégrés au bouquet de travaux de cette opération de rénovation. La chaufferie alimentera les immeubles situés aux 2 et 4 allée Lorain à ROUVRAY.

Il convient donc d'actualiser le plan de financement et le bouquet de travaux comme suit :

- isolation par l'extérieur des façades,
- remplacement des menuiseries extérieures avec volets roulants électriques,
- isolation des toitures terrasses,
- création d'un système de ventilation hygro B,
- mise en place d'une chaufferie collective biomasse, alimentant les bâtiments situés au 2 et 4 allée Lorain,
- remplacement du réseau de chauffage intérieur,
- mise en sécurité électrique des logements,
- réfection de la cage d'escaliers,
- ajout de robinets thermostatiques.

Le bouquet de travaux et les différents règlements d'intervention des financeurs ayant été modifiés, il convient d'actualiser le montant des subventions attendues : (+ 106 000 € de subventions) :

- augmentation des subventions du Conseil Départemental de la Côte-d'Or : + 110 000 €,
- ajout d'une subvention de la CARSAT Bourgogne-Franche-Comté : + 40 000 €,
- augmentation de la subvention EFFILOGIS : + 14 400 €,
- augmentation de la prime CEE : + 25 000 €,
- diminution de la subvention ADEME-Fonds Chaleur : - 39 400 €,
- diminution de la subvention FEDER : - 44 000 €.

Il est donc proposé d'actualiser le plan de financement comme suit :

DEPENSES	Montant TTC (TVA aux taux de 5,5%, 10% et 20%)	%	RECETTES	Montant	%
Honoraires	130 000 €	6,74	Conseil Régional BFC (Effilogis)	93 000 €	4,82
Travaux	1 800 000 €	93,26	CD21	190 000 €	9,84
			CARSAT	40 000 €	2,08
			CEE (EDF)	65 000 €	3,36
			FNAP	80 000 €	4,14
			FEDER	36 000 €	1,86
			FONDS CHALEUR / ADEME	5 600 €	0,30
			FONDS PROPRES	160 000 €	8,30
			PRETS	1 260 400 €	65,30
TOTAL OPERATION	**1 930 000 €**	**100 %**	**TOTAL OPERATION**	**1 930 000 €**	**100 %**

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 prise en son article 110
- Vu la Loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite Loi ELAN
- Vu le Code de la commande publique
- Vu 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 24 octobre 2024
- Vu la délibération du Bureau en date du 23 juin 2025

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- d'approuver le plan de financement actualisé de l'opération tel que présenté ci-dessus ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à :
  - -solliciter l'ensemble des financements (emprunts et subventions) auprès des collectivités et des partenaires publics comme privés ;
  - -signer les marchés d'études et de travaux qui seront attribués dans le cadre de l'opération, dans le respect de l'enveloppe financière actualisée ;
  - -signer tous documents afférents à cette opération.

5.4 FONTAINE-LES-DIJON 12 rue du Faubourg Saint-Martin : construction de 15 logements locatifs sociaux - budget en phase de consultation des entreprises

Par délibérations en dates des 30 septembre 2024 et 23 juin 2025, le Bureau d'Orvitis a approuvé le lancement des études relatives à la construction de 20 logements collectifs, sur la parcelle cadastrée BD n°156.
Les contraintes règlementaires (avis de l'architecte des Bâtiments de France, gestion des eaux pluviales) et la nature du sol ont conduit à ramener l'opération à 15 logements, et à réviser son budget.

Le bilan prévisionnel suivant, basé sur l'estimation des coûts travaux établis par l'équipe de maîtrise d'œuvre retenue (cabinet ART & FACT), avait été validé :

DEPENSES TTC			**RECETTES TTC**		
Charge foncière	825 200€	30%	Prêts	939 600€	34%
Honoraires	256 800€	10%	Subventions	162 000€	6%
Travaux Bâtiment	1 672 000€	60%	Fonds propres	1 652 400€	60%
TOTAL	**2 754 000€**	**100%**	**TOTAL**	**2 754 000€**	**100%**

La remise du dossier de consultation des entreprises conduit à réviser ce budget prévisionnel de la manière suivante :

DEPENSES TTC			**RECETTES TTC**		
Charge foncière	842 000€	30%	Prêts	1 011 500€	35%
Honoraires	273 500€	10%	Subventions	162 000€	6%
Travaux Bâtiment	1 687 000€	59%	Fonds propres	1 668 000€	59%
Révision, actualisation	39 000€	1%			
TOTAL	**2 841 500€**	**100%**	**TOTAL**	**2 841 500€**	**100%**

Ces 15 logements locatifs sociaux, en usufruit locatif social, ont obtenu un agrément du Fonds National des Aides à la Pierre (FNAP), sur le territoire de délégation de Dijon Métropole, au titre de l'année 2025.
La nue-propriété de ces logements sera vendue en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement), afin de financer partiellement l'opération.

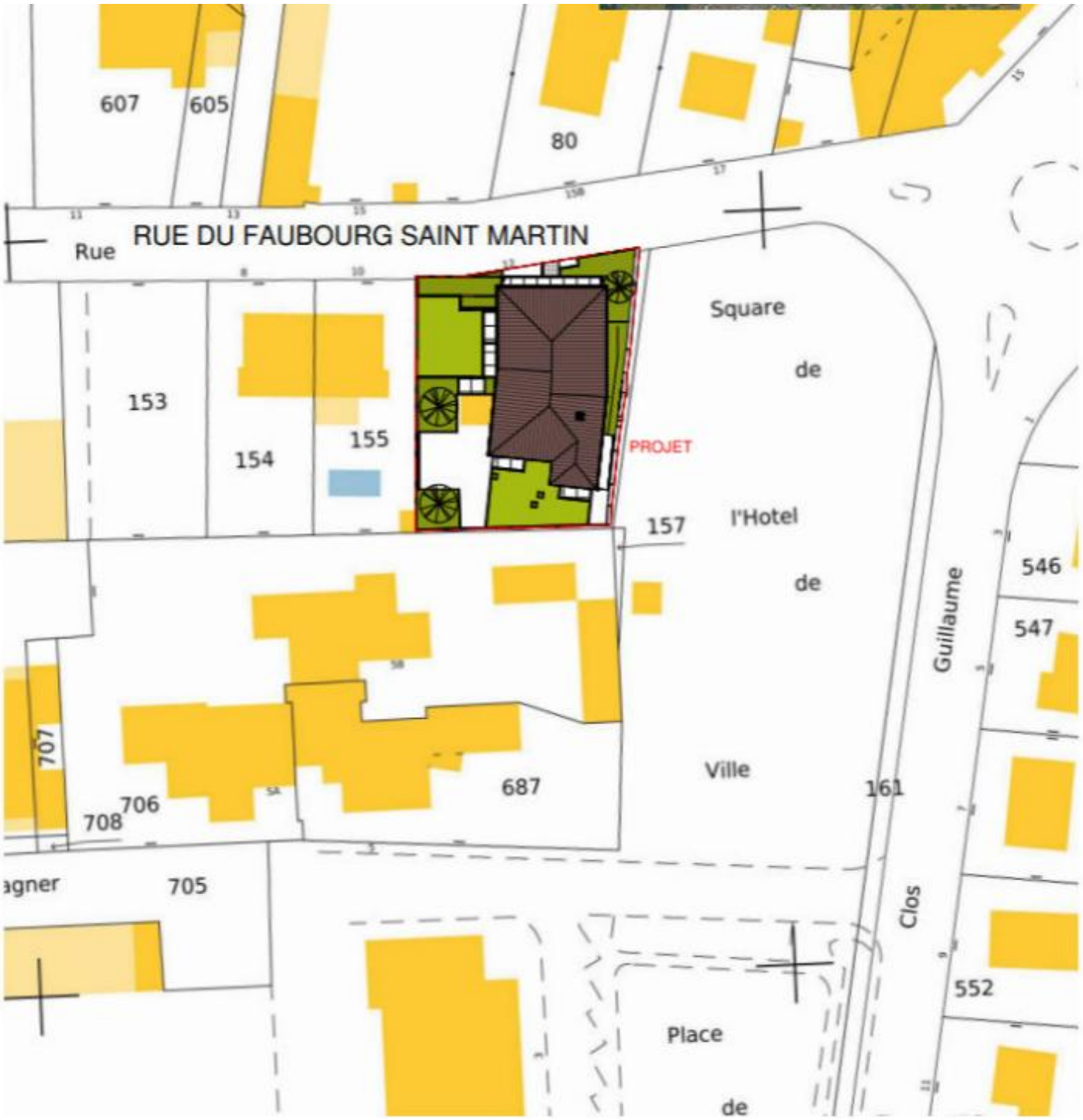
Le Conseil d'administration,

- 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 prise en son article 110
- Vu la Loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite Loi ELAN
- Vu l'article L 421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu les articles R 421-16 à R 421-18 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu le Code de la commande publique
- Vu les délibérations du Bureau en dates des 30 septembre 2024 et 23 juin 2025

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- d'émettre un avis favorable au budget actualisé de l'opération, tel que présenté ci-dessus ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à :
  - lancer les différentes procédures d'appel à la concurrence,
  - signer les marchés des entreprises attributaires des lots travaux,
  - solliciter l'ensemble des financements nécessaires au montage de l'opération,
  - signer tout document relatif à cette affaire.

Plan de situation de la parcelle BD n° 156



5.5 ARNAY-LE-DUC : construction de la nouvelle caserne de gendarmerie - budget en phase de consultation des entreprises

Par délibération en date du 7 avril 2022, le Bureau avait confirmé son engagement pour la construction de la nouvelle caserne de gendarmerie située à ARNAY-LE-DUC, et avait lancé la consultation de la phase « études » du projet.

L'évolution du programme ayant conduit à la prolongation des études, et au renchérissement de ce programme constructif, des financements complémentaires ont été sollicités auprès des financeurs publics.
Par délibération en date du 29 janvier 2026, le Bureau avait approuvé le budget prévisionnel actualisé en phase de l'avant-projet définitif (APD) :

DEPENSES TTC (20%)			**RECETTES**		
Charge foncière	730 500€	17%	Prêts	3 275 000€	77%
Honoraires	443 000€	11%	Subventions	1 000 000€	23%
Travaux Bâtiment	3 030 000€	71%	Fonds propres	0€	0%
Révisions	71 500€	1%			
TOTAL	**4 275 000€**	**100%**	**TOTAL**	**4 275 000€**	**100%**

Sur la base du dossier de consultation des entreprises établi par le maître d'œuvre, il est nécessaire de procéder à une nouvelle actualisation du budget, en vue de lancer la consultation en phase « travaux » :

DEPENSES TTC (20%)			**RECETTES**		
Charge foncière	870 000€	20%	Prêts	3 206 500€	71%
Honoraires	396 000€	9%	Subventions	950 000€	21%
Travaux Bâtiment	3 163 500€	70%	Fonds propres	350 000€	8%
Révisions	77 000€	1%			
TOTAL	**4 506 500€**	**100%**	**TOTAL**	**4 506 500€**	**100%**

Le Conseil d'administration,

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

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- d'approuver l'enveloppe financière prévisionnelle de l'opération, telle que présentée ci-dessus ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à :
  - lancer les procédures d'appel à la concurrence,
  - signer l'ensemble des marchés des entreprises attributaires des lots travaux,
  - solliciter l'ensemble des financements nécessaires au montage de l'opération,
  - signer l'ensemble des documents afférents à cette affaire.

VISUELS de la future gendarmerie d'ARNAY-LE-DUC

GODART + ROUSSEL
ARCHITECTES





5.6 POUILLY-EN-AUXOIS : extension de la caserne de gendarmerie - lancement de la consultation en conception-réalisation

Par délibération en date du 29 septembre 2025, le Bureau a émis un avis favorable à l'engagement de l'opération d'extension de la caserne de gendarmerie située à POUILLY-EN-AUXOIS, destinée à accueillir certains gendarmes actuellement logés dans d'autres localités ou hors caserne.

Le Ministère de l'Intérieur a émis un agrément de principe immobilier et transmis à Orvitis un référentiel constructif relatif à cette extension, portant sur 5 logements.

Dans un contexte budgétaire contraint, qui impose de maîtriser les coûts et les délais, le recours à la conception-réalisation permettra de confier à un groupement une mission portant à la fois sur l'établissement des études et sur l'exécution des travaux.
Il convient dès à présent de lancer les consultations sur la base du budget prévisionnel suivant :

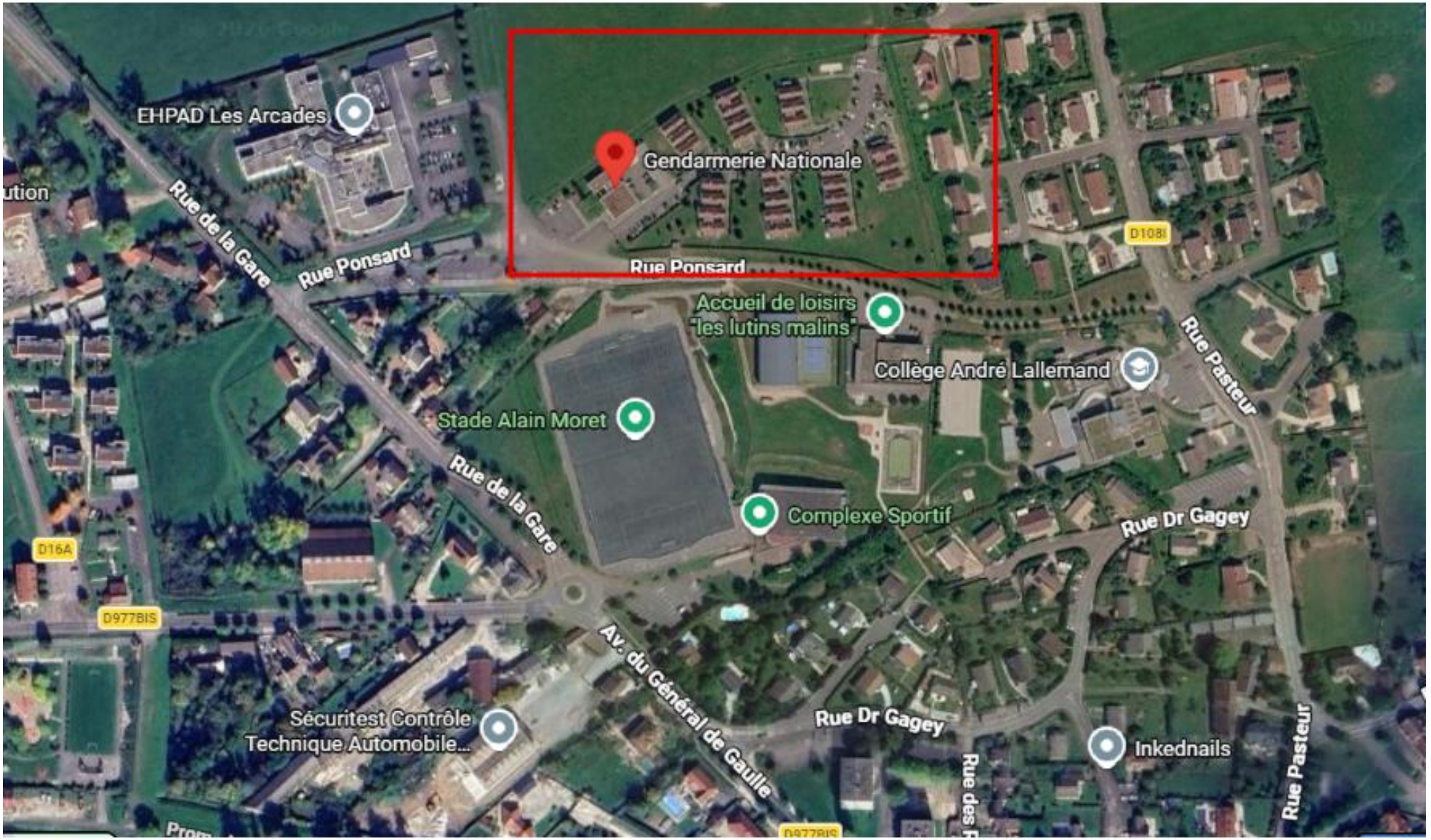
DEPENSES TTC			**RECETTES**		
Charge foncière	196 500€	22%	Prêts	1 342 500€	100%
Honoraires	156 000€	12%			
Travaux Bâtiment	990 000€	62%			
TOTAL	**1 342 500€**	**100%**	**TOTAL**	**1 342 500€**	**100%**

Le Conseil d'administration,

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

après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- d'approuver le budget prévisionnel de l'opération, tel que présenté ci-dessus ;
- d'autoriser M. le Directeur Général à :
  - lancer les procédures d'appel à la concurrence,
  - signer l'ensemble des marchés qui seront attribués,
  - signer l'ensemble des documents afférents à cette affaire.

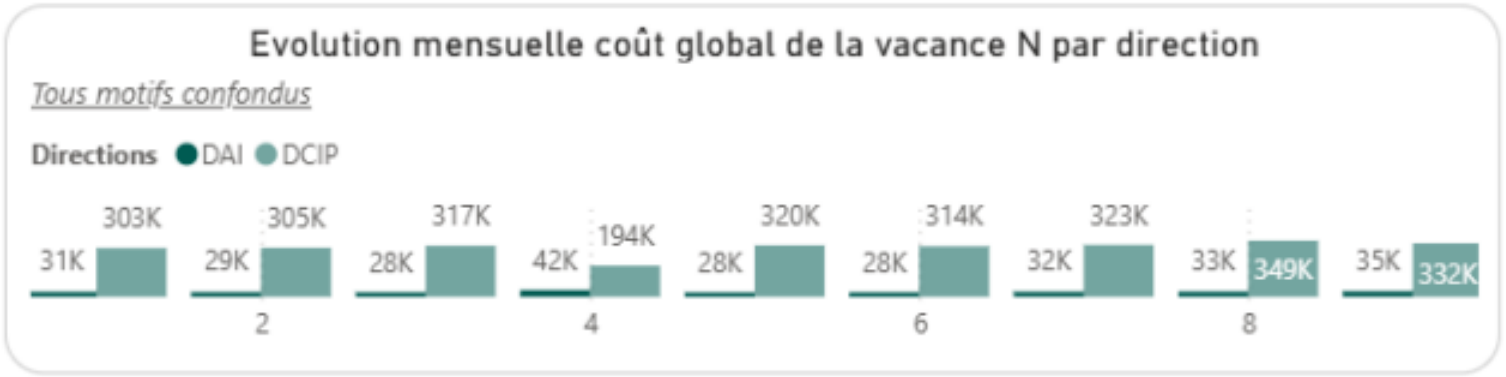

EHPAD Les Arcades
Gendarmerie Nationale
Rue de la Gare
Rue Ponsard
Rue Ponsard
D108I
Accueil de loisirs "les lutins malins"
Collège André Lallemand
Rue Pasteur
Stade Alain Moret
Rue de la Gare
Complexe Sportif
Rue Dr Gagey
D16A
D977BIS
Av. du Général de Gaulle
Sécuritest Contrôle Technique Automobile...
Rue Dr Gagey
Inkednails
Rue Pasteur

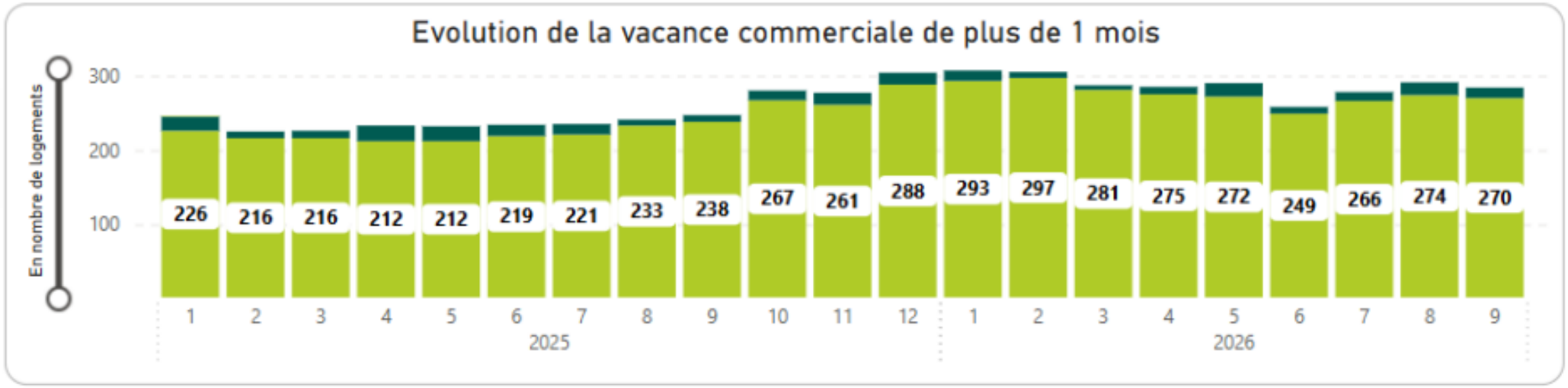
6. INFORMATIONS AU CONSEIL D'ADMINISTRATION

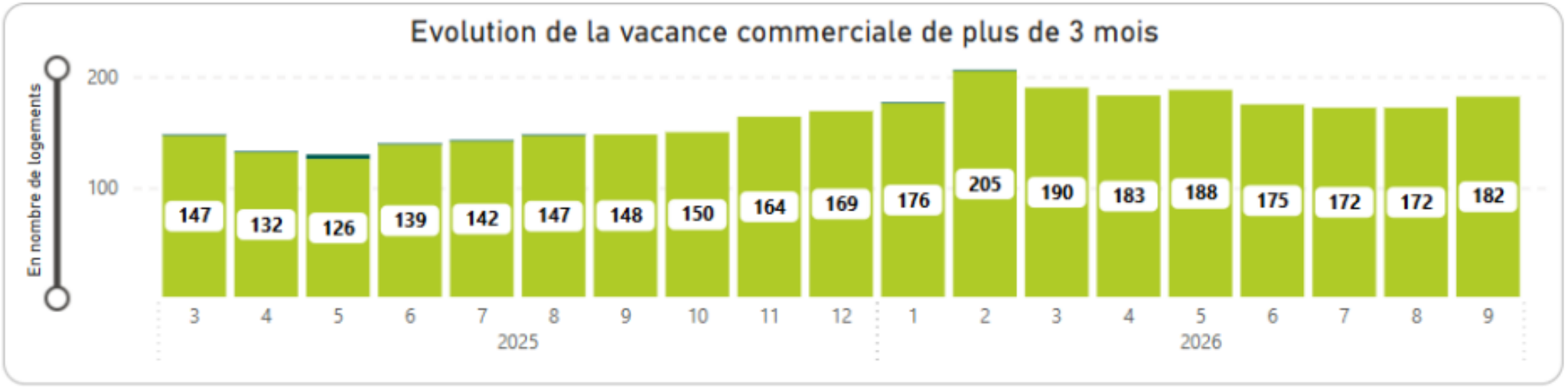
6.1 Situation de la vacance habitation au 1er octobre 2026








Evolution de la vacance commerciale de plus de 1 mois
En nombre de logements
300
200
100
226
216
216
212
212
219
221
233
238
267
261
288
293
297
281
275
272
249
266
274
270
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
1
2
3
4
5
6
7
8
9
2025
2026


Evolution de la vacance commerciale de plus de 3 mois
En nombre de logements
200
100
147
132
126
139
142
147
148
150
164
169
176
205
190
183
188
175
172
172
182
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
1
2
3
4
5
6
7
8
9
2025
2026

6.2 Taux de recouvrement au 5 octobre 2026

Taux de recouvrement des échéances 2026 :	Au 05/10/2026	N-1 à date	Échéances 2025 au 05/10/2026 :	Échéances 2024 au 05/10/2026 :
Montant facturé	***51 603 100 €***	***51 568 515 €***		
Reste à recouvrer :	***1 820 314 €***	***1 922 861 €***		
Taux de recouvrement avec APL	***96,47%***	***96,27%***	***97,96%***	***98,66%***

Taux de recouvrement des échéances 2026 par agence	Urbaine	Haute côte d'Or	Sud côte d'Or	Est côte d'Or	Sérénitis
Taux de recouvrement avec APL	***96,34%***	***95,52%***	***96,20%***	***97,15%***	***98,62%***

6.3 Liste des marchés notifiés du 18 avril au 8 octobre 2026

(support en annexe)

6.4 Extraits des délibérations approuvées par le Bureau – séances des 12 mars, 15 juin et 17 juillet 2026

(support en annexe)

7. ANNEXES AUX RAPPORTS SOUMIS A DELIBERATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

7.1 Convention de services entre Orvitis et le GIE numelians

7.2 EPRD au 30 juin 2026

7.3 Résultats VISIAL

7.4 Tableau synthétique des clôtures d'opérations

7.5 Règlement intérieur de la Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) intégrant le volet « Examen de l'occupation des logements » (EOL)