

Jeudi 4 février 2021

Emission de titres participatifs : Un soutien au programme ambitieux d'investissements

Avec un patrimoine immobilier de plus de 13 000 logements, Orvitis est le 1^{er} bailleur du département de la Côte-d'Or. Fidèle à sa mission d'intérêt général, Orvitis veille à accompagner les communes de Côte-d'Or par une offre diversifiée de produits logements, adaptée aux situations de chacun, à chaque moment de la vie, pour satisfaire les attentes et les besoins des habitants.

Au-delà de la livraison de nouveaux logements, dans le respect de son plan stratégique du patrimoine, l'Office conduit des travaux pour préserver sécurité et confort des logements, ainsi que pour assurer la pérennité du bâti et des équipements.

En ce sens, l'Office investit chaque année environ 40 millions d'euros. Pour 2021, ce sont 43 millions d'euros qui sont prévus au budget. Gros plan sur les opérations en cours et programmées.

L'émission des titres participatifs : une double opportunité

Depuis plus d'une dizaine d'années, dans un contexte de crise économique de longue durée, l'environnement de l'habitat social est en évolution constante. En outre, les dispositions de la Loi de Finances 2018, qui se sont traduites par une baisse des recettes (RLS) et une augmentation des dépenses (hausse du taux de TVA), ont contraint les Offices à réajuster leur plan d'investissement.

Pour autant, Orvitis doit veiller à poursuivre sa mission première en matière de logement des populations fragiles. Pour répondre à ces enjeux, Orvitis a porté, bien qu'il n'y soit pas contraint, le rapprochement avec trois offices régionaux, qui a vu la création de la société de coordination, IDELIANS. Au plan financier, l'Office a amorcé de nouveaux modèles, afin de :

- maintenir sa capacité d'investissement : élargissement des activités, développement de coopérations avec d'autres opérateurs immobiliers...
- pourvoir au financement des programmes, par le biais de nouveaux partenariats financiers. Le dispositif des titres participatifs constitue de nouvelles ressources financières, qui permettent d'augmenter les fonds propres, d'autant que l'enveloppe n'est pas allouée par opération, mais de manière globale à l'opérateur.

Ainsi par l'émission de 4 millions d'euros de titres participatifs et leur souscription par la Banque des Territoires, Orvitis saisit la double opportunité de :

- élargir ses sources de financements, constituées actuellement en majorité par des emprunts et des subventions, dont la tendance est plutôt à la baisse, voire à la suppression,
- de consolider la réalisation d'un programme ambitieux de nouveaux logements sur tout le territoire, mais également de réhabilitation du patrimoine existant. Par ailleurs, dans le cadre de la dynamique engagée en faveur de l'accession à la propriété, les projets, dont le montant total prévisionnel s'élève à environ 30 M€, nécessiteront de mobiliser rapidement des fonds pour assurer notamment le portage foncier.

En 2021, 43 millions d'euros sont inscrits au budget en investissement, pour des opérations qui participent pleinement aux enjeux économiques, sociaux et écologiques du Plan de relance.

Logements locatifs : près de 400 remises de clefs en 2021 et 2022

Des chantiers en cours : 160 livraisons en 2021

- **Saint-Apollinaire** - Domaniales Sully. Un bâtiment de 20 appartements. 2,3 millions d'euros. Remise des clefs mars 2021.
- **Ahuy** - Clos des Aiges. 41 logements semi-individuels. 5,1 millions d'euros. Livraison mars 2021
- **Fontaine-lès-Dijon** - rue de Bourgogne. Un immeuble de 16 logements. 2,3 millions d'euros. Remise des clefs avril/mai 2021.
- **Beaune** - avenue de l'Aigue. Dans un bâtiment, avec au rez-de-chaussée un centre de dialyse, 6 appartements à chacun des deux étages -2,6 M€, dont 1,5 M€ pour les logements. Remise des clefs mai 2021.
- **Dijon** - rue de Gray. Un bâtiment de 42 appartements. 6,2 M€. Remise des clefs juin 2021.
- **Sainte-Marie-la-Blanche** - route de Verdun. Construction d'un immeuble de 10 appartements et réhabilitation d'un bâtiment de 4 logements - 1,2 M€. Livraison automne 2021.
- **Dijon** - avenue Victor Hugo. Un immeuble de 13 logements. 900 000 euros. Livraison fin 2021.
- **Liernais** - Le Grand Pré. 4 pavillons individuels groupés - 460 000 euros. Livraison automne 2021.

- **Fontaine-lès-Dijon** - rue de Jouvence. Un immeuble de 14 logements. 1,9 M€. Le chantier a démarré en janvier 2020 – La livraison est prévue au printemps 2022.
- **Fontaine-lès-Dijon** - rue du Fbg Saint-Martin. Un immeuble de 18 logements. 2 millions d'euros. Le chantier a démarré mi-2020 – La livraison est prévue à l'automne 2022.

Démarrage de travaux en 2021 pour 180 logements livrés en 2022

- **Corgoloin** - Au Saussy. 4 pavillons groupés. 540 000 euros. Livraison été 2022.
- **Précyc-sous-Thil** - rue du 8 mai 1945. 4 pavillons groupés. 560 000 euros. Livraison été 2022.
- **Fontaine-lès-Dijon** - allée des Eglantiers. 2 pavillons jumelés. 320 000 euros. Livraison été 2022.
- **Fontaine-lès-Dijon** - rue du Morvan. Un petit bâtiment collectif de 6 logements. 760 000 euros. Livraison été 2022.
- **Fontaine-lès-Dijon** - rue de Dijon. Un immeuble de 22 logements. 2,9 M€. Livraison fin 2022.
- **Dijon** - avenue Jean Jaurès. Un immeuble de 28 logements. 3,1 M€. Livraison fin 2022/début 2023.
- **Belleneuve. 6 pavillons destinés préférentiellement à des séniors.** 740 000 euros. Opération conjointe avec la commune qui construit également 6 pavillons. Livraison fin 2022.
- **Dijon** - rue de Talant. Un bâtiment de 18 logements. 2,5 M€. Livraison fin 2022.
- **Fleurey-sur-Ouche** - Derrière la Velle. Un immeuble de 20 logements. 2,3 millions d'euros. Livraison fin 2022/début 2023.
- **Dijon** - rue de Colmar. Au cœur du programme Auditorium, **une résidence intergénérationnelle de 67 logements au cœur du programme Colmar.** 8,8 M€. Livraison début 2023.

L'accession à la propriété : la dynamique s'accélère en 2021, avec la construction prévue de 120 logements

Au cours des 5 dernières années, une vingtaine de pavillons et quinze appartements, construits en VEFA, ont été proposés à l'accession à la propriété, selon le dispositif de la location-accession (PSLA).

Avec la volonté de satisfaire les aspirations des ménages modestes d'accession à la propriété, et d'apporter une réelle réponse aux élus quant à une offre diversifiée, tout en permettant aux actifs de s'installer dans la commune, de nombreux projets sont en cours de finalisation.

Pour leur réalisation, Orvitis a développé de nouvelles coopérations, en co-investissement, par le biais de partenariats avec d'autres opérateurs immobiliers (Coopérative, SACICAP...), ou par la constitution de SCCV (ex : Orvitis/BFC Promotion Habitat).

- **Ahuy** - Clos des Aiges. 9 pavillons en bande. 1,5 M€. Les remises des clefs sont en cours.
- **Corgoloin** – Au Saussy. 4 pavillons groupés. 540 000 euros. Démarrage des travaux prévu en mars 2021 pour une remise des clefs à l'été 2022.
- **Daix** – rue de Dijon. 4 pavillons. 580 000 euros. Démarrage des travaux prévu mi 2021 pour une remise des clefs à l'automne 2022.
- **Fleurey-sur-Ouche** - Derrière la Velle. Un groupe de 20 logements. 2,3 M€. Démarrage des travaux prévu à l'automne 2021.
- **Dijon** – rues Brullé et Général Fauconnet. 26 logements en accession sociale ou libre répartis dans 2 bâtiments. Démarrage des travaux prévu à l'automne 2021.
- **Fontaine-lès-Dijon** - rue Grande fin. 39 appartements en accession libre. Démarrage des travaux prévu à l'automne 2021.
- **Fenay** - 16 logements en accession abordable. Démarrage des travaux prévu fin 2021.

Habitats, hébergements spécifiques et lotissements

- **Chenôve** - rue Alphonse Mairey. Pour le compte de l'association L'Arche à Dijon. Foyer L'Arch'ensemble comptant 31 chambres et 9 studios pour l'hébergement d'adultes handicapés. Coût total : 4 M€, y compris les centres d'activités de jour. La première pierre a été posée en novembre 2019. La livraison est prévue au printemps 2022.
- **Chenôve** - bd Bazin. Pour Habitat & Humanisme, construction d'un bâtiment de 24 logements. 2,5 M€. Début des travaux prévu mi 2021.
- **Fontaine-Française**. Construction d'un foyer de 40 lits pour personnes handicapées, géré par l'ADAPEI. 6,4 M€. Démarrage des travaux prévu en automne 2021.
- **Is-sur-Tille**. Construction d'une **gendarmerie** avec 29 logements pour les familles et 10 pour gendarmes adjoints volontaires. 8,5 M€. Démarrage des travaux prévu à l'été 2021.
- **Nuits-Saint-Georges**. Construction d'une **gendarmerie** avec 15 logements pour les familles et 3 pour gendarmes adjoints volontaires. 3,8 M€. Démarrage des travaux prévu au printemps 2022.

Immeuble d'activités spécifiques

- **Fleurey-sur-Ouche**. Maison de santé pluridisciplinaire pour le compte de la commune. 1,8 M€. Le bâtiment a été livré en novembre 2020.
- **Beaune** – av. de l'Aigue. Un centre de dialyse en rez-de-chaussée du bâtiment logements. 1,3 M€.

Lotissements

- **Semur-en-Auxois**. Viabilisation d'un lotissement de 50 logements. 1,8 M€. Livraison prévue été 2021.
- **Mirebeau-sur-Bèze**. Viabilisation d'un lotissement de 87 logements. 4,2 M€. Démarrage des travaux prévu à l'automne 2021 pour une livraison février 2022.
- **Clénay**. Viabilisation d'un lotissement d'une cinquantaine de logements. 1,6 M€. Démarrage des travaux prévu à l'automne 2021 pour une livraison printemps 2022.

Des interventions lourdes sur le patrimoine existant

Les interventions sur le patrimoine existant s'articulent selon trois axes majeurs :

- la lutte contre la précarité énergétique, avec l'amélioration de la performance thermique des bâtiments pour favoriser la réduction des consommations énergétiques,
- l'autonomie des occupants, avec l'accessibilité des logements,
- l'attractivité du patrimoine, par sa rénovation.

Deux opérations au titre du renouvellement urbain (NPNRU)

Chenôve : reconfiguration et réhabilitation de bâtiment 14 à 30 rue Ernest Renan

Dans cet immeuble de 1971, qui compte actuellement 90 logements répartis sur 5 niveaux et 9 entrées, les travaux concerneront principalement :

- la restructuration globale, avec la déconstruction de 30 logements (2 cages d'escaliers), pour constituer 3 bâtiments indépendants,
- la réhabilitation thermique de 60 logements conservés : isolation, remplacement des menuiseries, modernisation d'équipement (sanitaire, chauffage, VMC...)
- l'adaptation de la typologie de logements pour mieux répondre au besoin, notamment des séniors,
- l'accessibilité des halls d'entrée aux personnes à mobilité réduite et le réaménagement des extérieurs.

Montant des travaux : 7,83 M€ HT.

Dijon – Fontaine-d'Ouche : Eco-rénovation de l'îlot Ile-de-France.

L'îlot Ile-de-France compte 215 logements répartis dans 4 bâtiments construits entre 1970 et 1974, situés rue Edouard Belin et Allée de Beauce.

Avec pour objectif majeur, la réduction des consommations d'énergies, les travaux concerneront :

- l'enveloppe du bâti : renforcement de l'isolation, remplacement des menuiseries extérieures et des volets roulants... Des travaux qui donneront une nouvelle esthétique aux bâtiments,
- des équipements plus performants dans les logements : VMC hygroréglable, radiateurs...
- des interventions diverses : amélioration des ascenseurs, changement de portes palières dans un bâtiment, la création d'un réseau TV satellitaire pour supprimer les paraboles...

Montant des travaux : 7,3 M€ HT

Rénovation thermique de 300 logements, avec 77 mis en accessibilité

Engagé depuis 8 ans, le programme de rénovation du patrimoine jugé le plus énergivore se poursuit. En parallèle, la création d'ascenseur dans certains bâtiments, notamment en secteur rural, permet de rendre les logements accessibles aux personnes à mobilité réduite et élargir l'offre pour les séniors.

- **Montbard** - Passage A. France. Rénovation thermique du bâtiment de 74 logements et réfection chaufferie (mutation énergie). 740 000 €. Les travaux ont démarré en 2020.
- **Auxonne** – rue des Ursulines. Eco-rénovation du bâtiment de 58 logements avec réfection chaufferie (mutation énergie). 2,03 M€.
- **Dijon** - rue de la Colombière. Eco-rénovation d'un bâtiment de 30 logements. 660 000 €.
- **Beaune** - Avenue de Lattre. Eco-rénovation de 4 bâtiments comptant 44 logements. 1,54 M€.
- **Vitteaux** - Rue Saint-Nicolas. Eco-rénovation de 12 logements. 540 000 euros.
- **Gevrey-Chambertin** - Rue des Gémeaux. Eco-rénovation des 2 bâtiments (40 appartements), avec mise en accessibilité de 20 logements. 1,8 M€.
- **Pontailleur-sur-Saône** - Rue de Franche-Comté. Eco-rénovation du bâtiment et mise en accessibilité de 12 logements. 804 000 €
- **Is-sur-Tille** - rue des Glycines. Eco-rénovation du bâtiment et mise en accessibilité des 25 logements. 1,0 M€.

Contact Presse

Nathalie SEGUIN : Directrice Communication
Tél. : 03 80 69 41 30 – nathalie.seguin@orvitis.fr
Office Public de l'Habitat de la Côte-d'Or – Dijon



Nos nouveautés
facebook.com/orvitis