

**Représentants Orvitis :** C. BERION, D. SAUNOIS, H. LHAMRI, S. HOT, V. LAGNIER

**Représentants des associations de locataires :**

CNL 21 : L. DAMIZET, P. MASSON, R. MONNERET,

AFOC21 : Ch. MULLER

CSF : H. DJAMA IDLEH (absent), B. BERTHE

UFC Que choisir : P. GUILLE, Ch. MOCCOZET (excusé), S. BARONI (excusée),

CLCV : D. DEMEY

**Rédacteur :** V. LAGNIER

## **1/ Marché rejets ménagers**

Présentation : Dominique SAUNOIS

Relance du marché (infructueux) avec de nouvelles prestations, avec toujours pour objectif la maîtrise des charges des locataires.

Détail des prestations retenues.

---

## **2/ Marché ménage**

Orvitis a demandé à la société de ménage ATALIAN, de venir rencontrer les associations de locataires, suite aux réclamations faites par les locataires.

Rappel : nouveau marché ménage mis en place à compter de mai ou juin 2024 selon les secteurs.

Mise en place d'un passage complet par bâtiment une fois par semaine et si nécessaire des passages supplémentaires selon les sites (ajout partagé avec les locataires demandeurs).

ATALIAN (nouveau prestataire) est attributaire de 5 lots sur un total de 11.

Intervention du Directeur Régional d'ATALIAN, accompagné du Responsable d'exploitation local.

ATALIAN reconnaît ses dysfonctionnements, malgré un cahier des charges des prestations, précis sur les attentes d'Orvitis.

Raisons avancées :

- Problème de mise en place des équipes (reprise de personnel selon clause du marché),
- Défaillance d'encadrement,
- Problème d'intégration par les équipes des valeurs liées au respect du cadre de vie.

**Engagements pris par ATALIAN :**

- Encadrement étoffé + un responsable de lot.  
2 chefs d'équipes mis en place pour diminuer le nombre de lots par équipe.  
Mise en place d'une solution de pointage avec système de QR codes positionnés sur sites (avec badgeage à l'arrivée et au départ).

Mise en place de 2 types d'équipes :

- Une équipe volante pour le cas où un salarié ne viendrait pas,
- Une équipe mobile (à temps plein) pour assurer des prestations en remplacement des salariés ou pour assurer les prestations sur certains sites.

ATALIAN reconnaît ses dysfonctionnements et présente ses excuses aux membres du CCL.

<b>Associations</b>	<b>Observations</b>
CLCV	Répondre à un appel d'offre intègre logiquement un temps de préparation Temps accordé aux salariés pour réaliser la prestation, parfois trop court Solution envisageable : augmenter les prestations malgré le coût
CNL21	VENAREY LES LAUMES, même fréquence qu'auparavant, mais constat de dégradation de la qualité (alors que locataires respectueux) Le prestataire doit assurer le contrôle de la qualité ATALIAN doit respecter ses engagements et les suivre dans le temps
UFC Que choisir	Réservé quant au respect des engagements pris par ATALIAN (solution « idyllique »)
AFOC21	Forte sollicitation des locataires en direct
CSF	Tempère les locataires (envoi de pétitions et souhait de contacter la presse) Orvitis n'a pas à porter la responsabilité de la défaillance d'ATALIAN

Engagement pris par ATALIAN : revenir vers les associations début 2025, pour leur faire un retour

### **3/ Révision des loyers au 1<sup>er</sup> janvier 2025**

Présentation Christophe BERION.

Rappel des dispositions réglementaires.

Une revalorisation de 3,26 % des loyers sera soumise au vote du Conseil d'Administration d'Orvitis du 24 octobre 2024.

Objectifs :

- permettre à Orvitis de maintenir ses efforts d'investissement pour éco-rénover les immeubles ,
- poursuivre l'effort de développement de logements neufs, de logements adaptés et accessibles,

dans un contexte de baisse des subventions, de difficultés croissantes pour les collectivités et contributions élevées impactant les fonds propres d'Orvitis → perte globale estimée à 7,7 millions d'euros en 2025 (CGLLS, impact de la hausse du livret A, RLS).

L'AFOC 21 s'oppose à l'augmentation et expose les raisons.

L'UFC Que Choisir : l'APL ne neutralise pas l'augmentation pour tous les locataires. Tous n'ont pas l'APL.

**Les 5 associations présentes émettent un avis défavorable à l'augmentation des loyers de 3,26 %, au 1<sup>er</sup> janvier 2025.**

---

#### **4/ Projet de résidentialisation 12 rue des Péjoces à DIJON**

Présentation Stéphane HOT.

Demande de résidentialisation portée par le groupement de locataires et la CNL21.

Présentation du projet :

- Pose d'un portail coulissant motorisé activé par télécommande à l'entrée de la résidence,
- Pose d'un portillon piéton avec contrôle d'accès (interphonie Intratone),
- Mise en place d'une clôture barreaudage sur toute la longueur de la propriété donnant sur la rue,
- Création de 6 places de parking supplémentaires,
- Individualisation des emplacements de parking et mise en location.

Coût total du projet : 46 489 € TTC (amortissement sur 7 ans).

Incidence pour les locataires :

- Charges correspondant à l'entretien du portail (Portis), 180 € TTC/an pour la résidence,
- Location parking 20 € /mois.

**Un accord collectif sera proposé directement aux locataires pour la mise en œuvre des travaux.**

**Les 5 associations présentes émettent un avis favorable au projet de résidentialisation, 12 rue des Péjoces à DIJON.**

---

#### **5/ Rénovation énergétique de 12 logements à PONTAILLER SUR SAONE, 6 et 8 rue de Franche Comté**

Présentation Hassane LHAMRI

Etiquette énergétique du bâtiment : E

Le programme de travaux porte sur une réhabilitation thermique, avec pour objectif d'atteindre une performance énergétique BBC (étiquette B), soit une baisse d'environ 35 % des consommations d'énergie → économies sur les charges de chauffage des locataires estimées entre 20 et 31 €/mois selon la typologie du logement.

Coût des travaux : 570 000 €.

Réunion de présentation aux locataires en décembre 2024, pour un démarrage des travaux prévu en février 2025 (durée de 15 mois).

Les travaux ne donneront pas lieu à une augmentation des loyers.

**Les 5 associations présentes émettent un avis favorable au projet de rénovation énergétique de 12 logements à PONTAILLER SUR SAONE, 6 et 8 rue de Franche Comté**

---

## **6/ Rénovation énergétique de 20 logements à ROUVRAY, 4 espace Marcel Boillin**

Présentation Hassane LHAMRI

Étiquette énergétique du bâtiment : E

Le programme de travaux porte sur une réhabilitation thermique, avec mutation énergétique (passage du fioul au chauffage par chaudière biomasse bois), dans l'objectif d'atteindre une performance énergétique BBC (étiquette B), avec baisse d'environ 45 % des consommations d'énergie.

Coût des travaux / 615 000 €.

Réunion de présentation aux locataires en novembre 2024, pour un démarrage des travaux prévu en décembre 2024 (durée de 15 mois).

Les travaux ne donneront pas lieu à une augmentation des loyers.

**Les 5 associations présentes émettent un avis favorable au projet de rénovation énergétique de 20 logements à ROUVRAY, 4 espace Marcel Boillin**

---

## **7/ projet de travaux d'éco-rénovation à CHEVIGNY SAINT SAUVEUR, 2 avenue Maréchal Leclerc**

Présentation Hassane LHAMRI

Historique travaux : dans les années 1993 surélévation avec création d'une passerelle et ascenseur déporté. L'ascenseur arrive en fin de vie.

Détail du programme de travaux, dans les parties communes et les logements.

A noter : l'organisation du chantier sera conséquente en termes d'accessibilité.

Le programme de travaux permettra de passer d'une étiquette énergétique E à une étiquette B, avec une économie d'énergie globale d'environ 30 %.

Coût des travaux : 3 223 000 €.

Le projet des travaux sera soumis directement à l'approbation des locataires, dans le cadre d'un accord collectif, avec augmentation des loyers et mise en place d'une troisième ligne sur l'avis de paiement. Une réunion d'information aux locataires sera organisée.

**Consultation des locataires prévue en mars 2025.**

**A noter : l'augmentation de loyers et le montant de la 3<sup>ème</sup> ligne seront différents pour les 8 logements du R+5.**

Présentation des tarifs avant et après travaux (écart faible).

**Incidence sur les loyers et contributions au partage d'économie (3<sup>ème</sup> ligne)**

⇒ **Logements jusqu'à R+4 :**

**Augmentation des loyers, au prix plafond en vigueur à la réception des travaux, soit environ 4,29 %,**

**Montant 3<sup>ème</sup> ligne par typologie de logement :**

Type 1 : 6 €	Type 2 : 6 €	Type 3 : 8 €	Type 4 : 12 €	Type 5 : 15 €
--------------	--------------	--------------	---------------	---------------

⇒ **Logements du R+5 :**

**Augmentation des loyers, au prix plafond en vigueur à la réception des travaux, soit environ 4,33 %,**

**Montant 3<sup>ème</sup> ligne par typologie de logement :**

Type 1 : 13 €	Type 2 : 18 €
---------------	---------------

Il n'y aura pas d'augmentation des loyers durant la période de travaux (de 12 mois).

Date prévisionnelle de démarrage des travaux : 4<sup>ème</sup> trimestre 2025

A noter : Orvitis ne dispose pas dans l'immédiat, d'information portant sur des relogements éventuels.

**Les 5 associations présentes émettent un avis favorable au projet de travaux d'éco-rénovation à CHEVIGNY SAINT SAUVEUR, 2 avenue Maréchal Leclerc**

## 8/ point sur les relogements

Présentation : Dominique SAUNOIS

Motif de relogements	Localité	Etat des relogements
<b>Démolition</b>	SAULIEU 64 rue des Fourneaux	Reste un ménage à reloger / 16
<b>Déconstruction reconstruction</b>	BEAUNE Ares Cautains	Relogements phase 1 : enregistrement des demandes de logements et signature charte de relogement en cours (2 locataires non encore rencontrés) Relogements phase 2 : 24 ménages rencontrés /25 7 souhaitent quitter le quartier 8 expriment le besoin de disposer d'une douche
	BEAUNE Prévollès	Relogements phase 1 terminés Relogements phase 2 non engagés : priorité aux Ares Cautains
<b>Eco-rénovation avec création ascenseur</b>	CHENOVE 37 Gambetta	Reste 1 ménage à reloger /4
	CHENOVE 2 Clématites	Reste 1 ménage à reloger /4

	SEMUR EN AUXOIS 5 rue du 11 novembre	Reste 3 ménages à reloger / 5
--	--	-------------------------------

---

M. BERION remercie les participants pour leur présence et leur participation.  
Prochain CCL du mardi 19/11/2024 annulé et reporté le 29 janvier 2025.