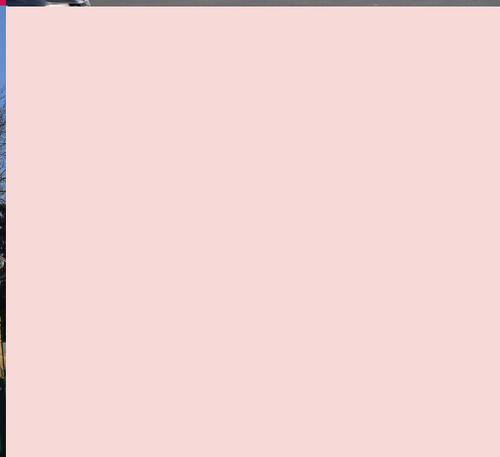


Rapport d'Activité 2015



Rapport d'Activité 2015

Sommaire

Focus
Nouvelle organisation des Agences



Activités et Patrimoine
Activités
Patrimoine



Ressources Humaines



Bilan financier
Le Bilan
Le résultat financier



FOCUS

Nouvelle organisation des agences

Afin d'apporter une meilleure qualité de service à nos locataires, l'organisation des services de proximité a connu trois ajustements majeurs.

Une redéfinition des missions confiées aux antennes de proximité et la création d'un nouveau pôle destiné à la commercialisation de nos logements en avril 2015 puis une modification de l'organisation et du fonctionnement de nos agents de propreté en septembre 2015.

I. Antennes / Agences / Direction des Services de Proximité

a. Composition des équipes

Jusqu'en avril 2015, deux points contacts étaient encadrés par un seul responsable pour un secteur géographique élargi (NORD / SUD/ EST). Ce sont désormais 6 responsables qui encadrent nos 6 antennes et agences de proximité.

Les antennes sont composées de 4 métiers : responsable, régisseur, agent d'accueil et dans certaines antennes : agents de propreté.

b. Missions

Les missions des antennes sont axées sur la réponse technique à apporter à nos locataires.

Les missions du responsable sont inchangées : encadrement des équipes de proximité et prise de décisions concernant les réponses à apporter aux demandes de nos clients. Son périmètre géographique d'action est réduit, cela lui permet d'être au plus proche des équipes et de nos locataires pour une meilleure réactivité.

Les régisseurs ont pour principales missions :

- ✗ La veille technique résidentielle
- ✗ Les états des lieux sortants
- ✗ La remise en état des logements après les états des lieux sortants
- ✗ La gestion des réclamations client (recueil et traitement).

Les agents d'accueil assurent toujours la réception des clients et l'enregistrement de leurs réclamations.

II. Pôle Relocation

a. Composition du pôle

Advivo a confié la mission de la relocation de ses logements à une équipe composée de 5 collaborateurs regroupés au sein d'un même pôle situé au siège d'Advivo.

b. Missions

Les missions du pôle relocation débutent à l'issue de la commission d'attribution des logements :

- ✗ Visites des logements avec les candidats
- ✗ Négociations concernant des travaux de remise en état ou de remises commerciales dans le cadre de nos accords collectifs
- ✗ Préparation des dossiers de garanties et des baux en cas d'acceptation.
- ✗ Etats des lieux entrants et signatures des baux
- ✗ Rédactions des avenants aux baux.

Entre avril et décembre 2015, ce sont 1223 propositions qui ont été réalisées par le pôle relocation dont 509 ont été acceptées par les candidats.

III. Agents de propreté

Au 1er septembre 2015, les affectations géographiques de nos agents de propreté ont été modifiées. Désormais les 18 agents de nettoyage sont affectés à trois secteurs contre six auparavant. Le patrimoine d'une antenne est donc entretenu par nos agents ou par une société de nettoyage prestataire de service.

Estressin	—	agents de propreté Advivo
Saint Martin	—	agents de propreté Advivo
Centre Ville	—	agents de propreté Advivo + entreprise
Isle	—	entreprise
Malissol	—	entreprise
Pont Evêque	—	entreprise
Ville Nouvelle	—	entreprise
Autres communes	—	entreprise

a. Personnel

Au 31 décembre 2015, 18 agents de propreté et un coordinateur propreté.

9 agents à Estressin / 6 agents à St Martin / 3 agents au centre ville de Vienne

b. Missions

La mission des agents de propreté consiste à nettoyer les parties communes de nos bâtiments et à faire le lien avec le personnel des antennes sur les dysfonctionnements techniques.

Les prises de postes se font en présence du coordinateur propreté sur les 3 secteurs concernés.

Les postes des agents de propreté fonctionnent par binômes afin de pouvoir faire face aux absences de manière réactive. Il a été décidé de mettre fin à la maintenance des conteneurs et à l'entretien des gaines vide ordure, désormais confiés à des entreprises prestataires.

Pour le coordinateur propreté :

- ✘ *Prises de postes des agents de propreté*
- ✘ *Organisation du travail quotidien en lien avec les antennes et le pôle relocation*
- ✘ *Gestion des fournitures, matériel et équipements du personnel*
- ✘ *Contrôle de qualité des prestations de nos agents et des entreprises prestataires.*

Activités et Patrimoine

Rapport d'activités 2015



Activités

I. La maintenance

Amiante

Le 5 octobre 2015 un nouveau marché est entré en vigueur pour la réalisation de diagnostic amiante avant travaux (RAAT) et avant relocation (DAPP E).

Un marché composé de trois lots avec à chaque fois trois entreprises par lot.

Il s'agit d'un marché à bon de commande.

Ce marché court jusqu'en 2019 et le montant prévisionnel est d'environ 500 000€ par an.

Par ailleurs et toujours en 2015 :

- * Réalisation de 1900 diagnostics amiante avant travaux
- * Réalisation de 1900 diagnostics amiante partie private
- * 8 logements traités partiellement ou en totalité

Point sur les travaux de la maintenance

Gros entretien

Le montant des dépenses liés au gros entretien s'élève à 164 164 € TTC. Les principales opérations menées concernent :

- * La mise en peinture, la réfection des parties communes et le nettoyage des façades pour 40 000 € TTC
- * Le remplacement et le changement des chaudières individuelles gaz pour 15 000 € TTC
- * La réparation des réseaux de chauffage (Pont-Évêque, Grand Estressin...) pour 33 000 € TTC
- * Des travaux de maçonnerie (Malissol/ Mas de Charlemagne...) pour 12 000 € TTC.

PGE

- * Mise aux normes des ascenseurs, 146 appareils concernés en 2015, 196 700 € HT
- * Remplacement des colonnes d'eaux usées Quai Pasteur (bât. C7 et C8, dernière tranche), 51 304,3€ HT
- * Résidentialisation montée Saint Marcel, 50 000€ HT
- * Mise en sécurité et déplacement VMC, 20 000€ HT
- * Réfection du réseau VMC, Isle 2, 20 000€ HT
- * Réhabilitation et mise aux normes, logement adapté 53527,82€ HT

II. Un point sur Programme de Renouvellement Urbain

En 2015, plusieurs opérations ont été menées dans le cadre du Programme de Renouvellement Urbain :

- * Les bâtiments 8 et 9 du Plan des Aures à Pont-Évêque ont été démolis,
- * Un logement sur les 4 de la résidence Chemin du Marais, à Chonas l'Amballan, a été construit dans le cadre du PRU,

En 2015, plusieurs opérations étaient en cours de travaux dans le cadre du PRU :

- * La construction de 9 logements sur les 12 logements de la résidence Les Glycines à Reventin-Vaugris
- * La réhabilitation de la résidence le Plan des Aures, à Pont-Évêque,
- * La réhabilitation de la résidence Malissol 3, à Vienne,
- * La construction de 22 logements sur 41 dans la résidence Îlot Maniez à Pont-Évêque,
- * La construction de 3 logements sur 14 dans la résidence à Saint-Sorlin-de-Vienne
- * La construction de 10 logements de la résidence le Clos de la Sévenne, à Vienne.

Le Programme de Renouvellement Urbain à Pont-Évêque

Dans le cadre du Programme de Renouvellement Urbain sur le quartier du Plan des Aures à Pont-Evêque, il est prévu la réalisation de la résidentialisation, par groupes de bâtiments, de la résidence « Le Plan des Aures » à Pont-Evêque (38). Cette opération s'inscrit parmi les différentes interventions prévues sur le quartier du Plan des Aures (démolition, réhabilitation, reconstruction...).

Programme

L'implantation future de voiries publiques au cœur de la résidence « Le Plan des Aures » doit s'accompagner d'une réorganisation des circulations, stationnements, des espaces verts et des garages.

Il est prévu que cette réorganisation se fasse par la résidentialisation de 4 îlots de bâtiments :

- * Îlot A : bâtiments 1, 2, 3 et 4, (avec la création de 22

garages en compensation des 20 démolis)

- * Îlot B : bâtiments 5, 6, et 7 (avec la création de 4 garages)
- * Îlot C : bâtiments 10 et 11,
- * Îlot D : bâtiments 12, 13, 14, 15 et 16 (avec la création de 8 garages et la condamnation de 3 garages situés au RDC du bâtiments 12).

Chaque îlot est prévu pour fonctionner comme s'il s'agissait d'une résidence à part entière. Que ce soit au niveau du stationnement, des circulations et de l'accès aux bâtiments ou au stationnement de l'îlot.

La mission de maîtrise d'œuvre a été confiée au Bureau d'Études Techniques ALP'ETUDES 38430 Moirans. Ce bureau d'études a également en charge les études concernant la globalité des aménagements extérieurs du Plan des Aures tel que défini dans le PRU du pays Viennois.

Une mission en matière de Sécurité et de Protection de la Santé (SPS) a été confiée à Qualiconsult Sécurité. Pour la réalisation de ces travaux, ViennAgglo a lancé et organisé une consultation des entreprises conformément aux dispositions du Code des Marchés Publics et commune pour les trois maîtres d'ouvrages: ViennAgglo, Commune de Pont-Evêque et Advivo. Chaque maître d'Ouvrage a, à sa charge, les travaux tels que définis dans le plan de financement de l'ANRU du pays Viennois.

Le quartier du Plan des Aures se caractérise par un bâti monolithique et des espaces largement dimensionnés sans véritable fonction ni usage. Il est noté aussi, un contraste certain entre le cœur du quartier, constitué d'un espace vert, et les secteurs de pied d'immeubles plutôt minéral et dévolu au stationnement.

La démolition de logements (bâtiments 8 et 9) et la constitution d'une voirie intérieure permettent la création d'îlots résidentialisables pour chaque groupe d'immeubles.

La résidentialisation est ainsi le moyen de rendre plus lisible les espaces de pied d'immeuble et s'accompagne de la réfection des passages traversant qui desservent directement les allées d'immeuble.

Elle participe ainsi à une appropriation plus aisée des espaces par les habitants.

Réaménagement des espaces propres à chaque groupe de bâtiments:

- * Stationnement,
- * Espace vert de proximité,
- * Fermeture de l'espace, éclairage.

Montage financier prévisionnel locatif :

PRIX DE REVIENT TTC (plusieurs TVA) : 1 853 642 €

* Région Auvergne Rhône Alpes	908 253 €
* Conseil Départemental de l'Isère	185 419 €
* Apport Advivo emprunt et fonds propres	759 970 €
* TOTAL TTC :	1853 642€

Date de Début des travaux : avril 2012

Date de réception : 8 février 2016

III. Les activités partenariales

Contrats de ville

La collecte des encombrants

Ce projet prévoit de confier à des associations d'insertion par l'emploi, l'enlèvement et la mise en décharge des encombrants ramassés et stockés par Advivo. Cette action permet de diminuer les risques, incendie notamment, liés au stockage de rejets et d'améliorer l'image des quartiers. Un planning de ramassage régulier permet de sortir de la logique d'action au coup par coup tout en réalisant des économies.

En 2015, le montant de cette opération s'élève à 23684 €.

Les chantiers d'été 2015

Depuis 2001, Advivo a mis en place un programme pour ses jeunes locataires, âgés de 16 à 20 ans. Advivo leur propose un job d'été afin de les aider à acquérir une première expérience de travail et à financer un projet (permis de conduire, études, vacances...); lors de ces chantiers d'été, les jeunes réalisent des travaux dans les espaces collectifs du patrimoine d'Advivo. Ce programme est réalisé en collaboration avec des associations intermédiaires qui assurent l'encadrement technique des travaux et la prise en charge de la rémunération.

En 2015, le montant de cette opération s'élève à 60653 €.

En 2015, 104 jeunes ont participé aux chantiers d'été.

Remise en état des logements vacants

Ce programme a pour but d'effectuer les travaux nécessaires dans des logements vacants. Les travaux sont confiés à des entreprises d'insertion et associations intermédiaires dans les quartiers connaissant un taux de vacance important.

En 2015, le montant de cette opération s'élève à 144089 €.

Adaptation des logements pour personnes âgées et handicapées.

Depuis 2001, Advivo a mis en place un programme permettant de réaliser des travaux d'adaptation des logements destinés aux personnes âgées ou handicapées. Advivo effectue des visites à domicile, recueille les

attentes et besoins, montage des dossiers techniques et financiers et réalisation des travaux : remplacement de la baignoire par un bac à douche, toilettes rehaussées, installation de revêtements antidérapant... En 2015, 30 salles de bain ont été réaménagées.

En 2015, le montant de cette opération s'élève à 183809 €.

Parking résidence Bellevue

En 2015, des travaux étaient en cours de réalisation du parking de la résidence Bellevue, dans le quartier d'Estressin à Vienne.

Le montant de cette opération s'élève à 12472,20 €.

IV. Les CCLP

En 2015, 4 CCLP ont eu lieu. Les sujets abordés sont les suivants :

Informations travaux / marchés :

- Information DAAF
- Information Travaux ascenseurs
- Marché nettoyage, Présentation du nouveau marché nettoyage,

Les procédures :

- Information procédure « Impayés »

- Procédure pré-état des lieux
- Modification des conditions générales du contrat de bail
- Modification de l'astreinte Advivo
- Règlement intérieur : application du règlement intérieur

Les projets :

- Projets de constructions et de réhabilitations 2016
- Bilan chantiers d'été 2014
- Interphonie lors des réhabilitations
- Régularisation des charges 2014
- Dispositif « Salles de Bain personnes âgées / handicapées »
- Présentation Contrats de Ville 2016

Les informations :

- Observatoire des incivilités
- Comptes de résultat 2014 régie Advivo
- Information décompte individuel de chauffage
- Information sur les nouveaux quartiers politique de la ville et possibilité d'action de « sur-entretien »

Patrimoine

I. Les opérations terminées en 2015



Le Clos du Marais - Chonas l'Amballan
4 logements individuels
689 101 €
Livraison en janvier 2015



Oytier-Saint-Oblas - restructuration
2 logements collectifs + 1 local médical
265 650 €
Livraison en février 2015



Les Genêts 2 - Pont-Évêque
11 logements individuels
2 305 500 €
Livraison en mars 2015



Les Clos des Jardins - Jardin
9 logements collectifs
1 174 759 €
Livraison en septembre 2015



L'Abbé Peyssonneau - Vienne
17 logements collectifs - VEFA
2 365 043 €
Livraison en décembre 2015

Opération de démolition en 2015



Le Plan des Aures - Pont-Évêque
60 logements démolis
2 255 000 €
Démolisi en mai 2015

II. Les opérations en chantiers en 2015



Malissol 2 - Vienne
105 logements collectifs - réhabilitation
2 059 198 €
Livraison prévue en janvier 2016



Saint-Ignace 4 - Vienne
11 logements individuels
2 059 198 €
Livraison prévue en mars 2016



Le Plan des Aures - Pont-Évêque
Réhabilitation
6 430 373 €
Livraison 1^{ère} partie prévue en mars 2016



Le Mas de Charlemagne - Vienne
50 logements collectifs Réfections des extérieurs - 260 400 €
Livraison prévue en mai 2016



Les Glycines - Reventin-Vaugris
12 logements collectifs
2 291 164 €
Livraison prévue en mai 2016



Les Terrasses de Caucilla - Chuzelles
20 logements collectifs
2 936 318 €
Livraison prévue en juin 2016



Malissol 3 - Vienne
64 logements collectifs - réhabilitation
2 889 930 €
Livraison prévue au 1^{er} trimestre 2017



Le Clos de la Sévenne - Vienne
10 logements collectifs
1 449 752 €
Livraison prévue au 2^{eme} semestre 2017



L'Îlot Maniez - Pont-Évêque
41 logements collectifs (31 logements locatifs
et 10 logements en accession)
3 983 385 €
Livraison prévue en septembre 2017



Saint-Sorlin-de-Vienne
14 logements collectifs
3 323 828 €
Livraison prévue en décembre 2017



Square Hippolyte - Chuzelles
4 logements collectifs
428 300 €

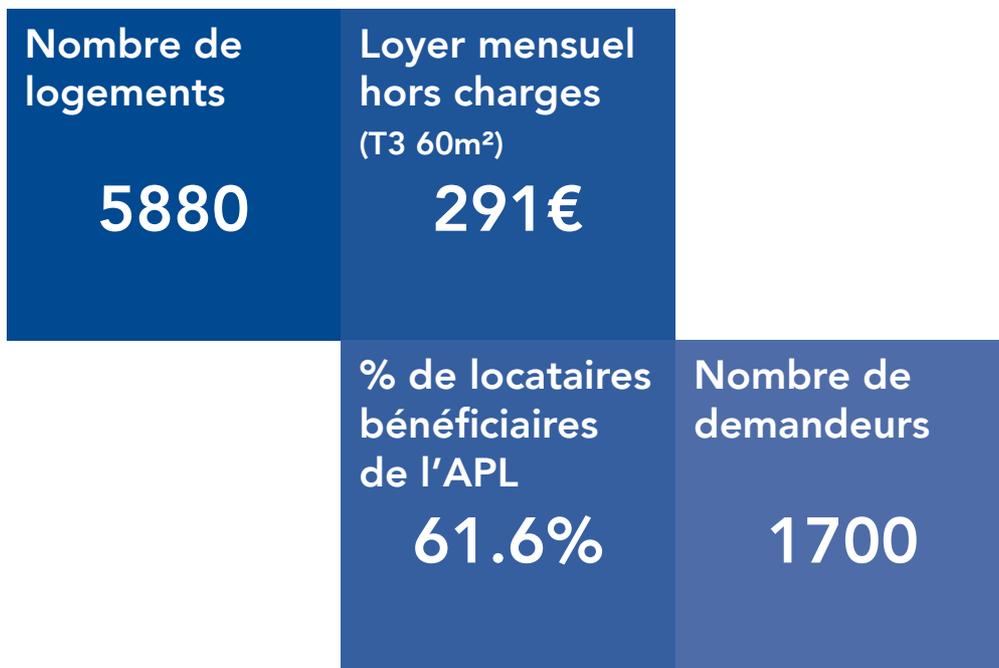


37 avenue Gal Leclerc - Vienne
3 logements individuels - achat
614 379 €



Quai Claude Bernard - Vienne
3 logements collectifs
280 000 €
Acquisition en 2015

III. Gestion locative



Le patrimoine

Il comprend 5880 logements et 31 loués à des associations ou des professions libérales (et 6 gérés pour le compte de la commune des Côtes d'Arej) dont 519 individuels 8.7 % et 5 361 appartements soit 91.3%.

310 sont situés en zone 2, la ville nouvelle de l'Isle d'Abeau et 5570 en zone 3.

29 Logements ont été livrés et loués : 11 les Genêts 2 à Pont-Évêque, 2 à Oytier-Saint-Oblas, 4 à Chonas l'Amballan, 9 à Jardin, 3 à Vienne école Claude Bernard

60 logements ont été démolis bâtiments 8 et 9 du Plan des Aures à Pont-Évêque et 1 villa a été vendue à Malissol 11.

62% des logements font l'objet d'une réservation :

- * 25% Contingent préfectoral
- * 5% Fonctionnaire
- * 20% Communes de Vienne et Pont-Évêque (contrepartie de la garantie d'emprunt)
- * 12% Autres réservataires principalement Amallia

La répartition des logements par type

Plus de 70% concerne les types 3 et 4 (à noter 5 type 7 à malissol 1)

	Type 1	type 2	type 3	type 4	type 5	type 6 et 7
Répartition (%)	4	15	37	34	8	2

L'ancienneté

	Avant 1948	de 1948 à 1970	de 1971 à 1990	de 1991 à 2001	depuis 2001
Nb de lgts	224	1571	2850	767	468
En %	3.8	26.7	48.4	13	7.9

La répartition géographique

54.7% des logements sont désormais situés en QPV (quartier prioritaire de la ville) : les quartiers de Malissol, Estressin, Cancanne, Charlemagne et Vallée de Gère à Vienne, du Plan des Aures et les Genêts à Pont-Évêque, Saint Hubert à l'Isle D'abeau.

Plus de 92% de notre patrimoine est situé sur ViennAgglo, 4,5% sur la CAPI (ville nouvelle Isle d'Abeau), 2% sur le pays Roussillonnais, 1,5% sur Beaurepaire et le territoire des collines du nord Dauphiné.

Le coût pour un logement moyen de type 3 de 60 m² de surface habitable en euros par mois (pas de hausse de loyer en 2016)

Les caractéristiques : équipements, confort et

	Loyer	Charges	Total (loyer + charges)	Observations
Champ de mars	228	31	259	charges individuelles
Grand estressin	252	92	344	chauffage collectif
Plan des aures	264	120	384	chauffage collectif et ecs
Saint martin 1	286	141	427	chauffage collectif et ecs
Malissol 1	247	53	300	chauffage collectif
Quai riondet	388	127	515	chauffage collectif et ecs
Chuzelles	370	46	416	Charges individuelles

coûts correspondants

Chauffage. (Rapport NALDEO du 18/03/2016)

L'année 2015 se caractérise par une climatologie exceptionnellement douce mais en hausse de 11% par rapport à 2014.

1768 degrés jours unifiés (DJU) en 2014 pour 1954 en 2015 et 214 jours chauffés pour 213 en 2015.

D'où une consommation de gaz en hausse de l'ordre de 15%.

Le prix du MWH de gaz a baissé en moyenne de 2.3% passant de 42.9 € HT à 41.9 € Hors abonnement et taxes.

Le coût global au m² énergie et contrat d'entretien (p1+p2+p3) chauffage et eau chaude est en hausse de 6% par rapport à 2014 soit 9.07 € TTC /m².

46.4% soit 2755 appartements sont chauffés collectivement dont 2468 au gaz ,282 en électrique de base (Malissol 1 et 2, l'Isle 3 et Saint Maurice l'Exil) ,5 au fuel (Moidieu), 6 au bois granulés (Eyzin Pinet).

Le coût moyen du chauffage seul est de 460.87 €/an, soit 7€/m² chauffée.

Le reste du patrimoine est chauffé individuellement en quasi-totalité au moyen d'une chaudière individuelle au gaz pour un coût moyen d'entretien chaudière de 90€/an soit 7.5€/mois.

Enfin des résidences comportent un chauffage en mode électrique notamment les résidences les Nymphéas 2, 75 et 41/43 rue marchande, 17 quai A France à Vienne, les Tilleuls et le Clos du marais à Estrablin, centre village à Villefontaine, Chuzelles 1 et 2.

Les risques locatifs

La vacance

Décembre 2015 : 214 dont 159 relouables (7 prévus en démolition, 51 bloqués pour raisons techniques)

Décembre 2014, 249 logements dont 155 relouables (67 prévus en démolition et 27 bloqués pour des problèmes techniques)

Les actions de lutte contre la vacance

Dispositif étudiants à la hausse par rapport à 2014

Rappel du dispositif sur Saint-Martin et Malissol à Vienne et le Plan des Aures à Pont-Évêque de 2014

inchangé en 2015:

Proposition de « loyers étudiants » 140 euros pour un T1, 230 € pour un T2, 275 € pour un T3 (245 € pour T3 à Saint-Martin) avec un forfait de charges de 45 à 65 euros.

Démarche commerciale : prospection des établissements et des partenaires (remise de tracts, affiches, participation aux portes ouvertes)

A noter le partenariat mis en place avec OFFPROD (basée auparavant à la Côte Saint André) association dispensant un enseignement d'assistant technique événementiel, scénique et audiovisuel qui s'est installée à Vienne à la rentrée 2015 en lien avec la Locomysic. Nous avons ainsi logé 25 étudiants et relouer plusieurs type 3 en colocation.

En nombre : 61 logements loués soit 2 de plus qu'en 2014.

Mouvements dans l'année : 31 départs (27 à Saint-Martin et 4 sur Pont-Évêque) et 30 arrivées.

2 étudiants ont conservé leur logement à la fin de leurs études et 10 des 31 logements libérés ont été reloués à des locataires classiques.

Poursuite du suivi des dédites ou logements libres mis en place en 2013 des réservataires notamment amallia et des logements situés dans des communes ne disposant pas d'un réservoir suffisant de candidats.

Cela a permis de bénéficier de remises à disposition plus rapides et donc d'obtenir plus rapidement des relocations.

L'occupation sociale zoom sur les bénéficiaires de l'APL

Le nombre de bénéficiaires de l'APL s'élève à 3 101 soit 87 de moins qu'en 2014 ce qui représente 55% de nos locataires. (Source caf au 31/12/2015)

Le nombre de bénéficiaires du RSA socle est de 662 et 221 pour le RSA activité seul.

Les bénéficiaires

On note une stabilité avec les chiffres de 2014 les isolés sont toujours majoritaires à 61.6%

38.92% sont des isolés sans personne à charge et 22.7% avec au moins une personne à charge

29.1% sont en couple avec au moins une personne à

charge et 9.3% sans personne à charge.

Les ressources mensuelles

On remarque une diminution des ressources mensuelles par rapport à 2014 :

- * 29.9% disposent de moins de 400 euros
- * 19.88% disposent entre 400 et 800 euros
- * 23% disposent entre 800 et 1200 euros
- * 14.2% disposent entre 1 200 et 1 600 euros pour 19.64% en 2013(+68)
- * 13% disposent plus de 1 600 euros pour 37.82% En 2013 (+4)

Éléments relatifs au montant d'APL versé

- * Jusqu'à 250€ : 20.2% des bénéficiaires
- * De 250 à 300€ : 23.4%
- * De 300 à 350€ : 20.1%
- * De 350 à 400€ : 12.9%
- * Plus de 400€ : 23.3%

Bilan des commissions d'attribution des logements

Activité de la commission

La commission s'est réunie à 21 reprises soit en moyenne 2 fois par mois en milieu et fin de mois.

Elle a examiné plus de 1700 dossiers de demandeurs en hausse par rapport à 2014 (un peu plus de 1500) soit en moyenne 81 à chacune de ses réunions.

Candidats présentés par les réservataires en baisse par rapport à 2014

387 Propositions de candidats ont été faites par les différents réservataires pour 439 en 2014 sur 238 logements réservés.

205 Logements nous ont été rendus soit 47 logements de plus qu'en 2014, 135 par les CLH pour l'essentiel (en forte hausse 89 en 2014) car les candidatures sont souvent inadaptées aux logements libérés (taille des familles, revenus trop faibles, loyer proposé trop élevé), 38 par la sous-préfecture pour absence de candidats.

À noter qu'en 2015 plusieurs conventions de réservations au bénéfice d'Amallia sont arrivées à terme ce qui explique la diminution du nombre de logements libérés, réservés à Amallia (89 en 2014) et en partie la baisse importante de leurs propositions car il y a aussi une inadéquation candidat/logement proposé...

En 2015 le suivi par des rappels, relances des réserva-

taires a permis des remises à disposition plus rapides et donc de relouer plus rapidement...

Nous avons relogé plus de 24 demandeurs sortants d'hébergement temporaires (CHRS, CADA ou autres structures d'accueil de vienne mais aussi du péage de Roussillon UMIJ) et n'avons pas été sollicités pour effectuer des relogements au titre du DALO. (3 Reloge-

	Logts proposés	Candidats proposés	Logts rendus
25% Contingent Préfectoral (Plai/plats)	83	159	135
Ville de vienne	116	188	0
Amallia	33	34	32
Sous Préfecture	6	6	38
Total	238	387	205

ments avaient été réalisés en 2013)

Point d'étape sur la convention avec Yoplait (60000 euros /8 dossiers concernés)

Nous avons déjà logé 5 salariés (3 en 2010, 1 en 2011 et 1 en 2012) et 1 de plus en 2013 soit 6 au total et avons proposé en 2014 5 logements à 4 salariés dont deux ont accepté.

Soit 7 salariés logés au 31/12/2014 et 1 en 2015.

Point sur les impayés.

Les impayés au 31/12/2015 en hausse par rapport à décembre 2014 notamment dans les situations suivantes :

- * Les nouveaux entrants dès le premier loyer
- * Les dossiers de surendettement Banque de France
- * Les plans de rétablissement personnels
- * Les facturations d'état des lieux sortant
- * Les locataires partis sans laisser d'adresse ou suite à procédure d'expulsion.

À noter aussi une plus grande fragilité financière des nouveaux entrants d'où une solvabilité réduite et une mobilisation des mécanismes de garantie FSL ou Amallia plus difficile.

Au global

2807 K€ représentant 1549 dossiers suivis dont :

- * 1292 K€ concernant 1130 locataires toujours présents
- * 1515 K€ pour 419 locataires partis

Soit pour les locataires présents :

En pré-contentieux

- * 832 Locataires représentant 313.5 K€
- * 707 Soit 85 % (198 k€) avec un impayé compris entre 0 et 3 mois.
- * 118 Soit 14% (96.5 K€) ayant entre 3 et 11 mois de retard
- * 7 Soit 1% (19 k€) avec plus de 12 mois d'impayés

En contentieux

- * 298 Locataires représentant 1291k€
- * 17 Expulsions réalisées suite à l'octroi du concours de la force publique
- * 4 Dossiers soldés pour 45000 euros suite à l'envoi du courrier de la sous préfecture autorisant le concours
- * 68000 Récupérés au près de l'État suite à sa mise en jeu en cas de refus d'octroi du CFP.

Les actions mises en place courant 2015 suite au travail mené fin 2014 début 2015 par l'équipe du pôle impayé :

- 1/ **Suivi systématique des nouveaux entrants afin de détecter et d'intervenir dès le premier signe d'impayé.**
- 2/ **Mise en place de la première relance par SMS en juin au lieu d'une lettre de rappel.**
- 3/ **Modification du deuxième courrier plus ferme avec rappel des termes du bail dès juillet.**
- 4/ **Demandes d'indemnisations de l'état sur les dossiers d'expulsions en cours n'ayant pas reçu l'accord du concours de la force publique au cours de l'été.**
- 5/ **Mise en place en décembre du paiement par carte bancaire sur le portail locataire de notre site internet.**
- 6/ **Envoi d'un courrier d'information concernant l'arrêt du TIP (en février 2016) et les invitant à opter pour le prélèvement automatique avec 3 dates au choix.**

D'autres actions sont en cours de finalisation pour une mise en œuvre sur 2016.

Permanences en antennes, visites à domicile, réécriture des courriers et des procédures...

Ressources

Humaines

Rapport d'activités 2015

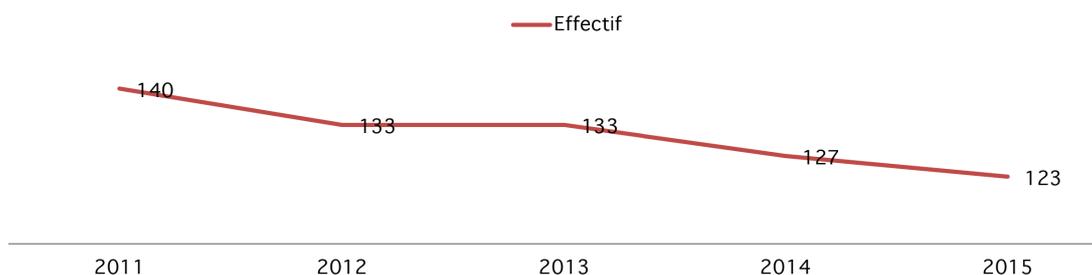


I. L'effectif

Au 31 décembre 2015, l'effectif global est de 123 salariés. Il est composé de 112 salariés de droits privé en CDI et de 11 fonctionnaires publics territoriaux. Il n'y a aucun CDD.

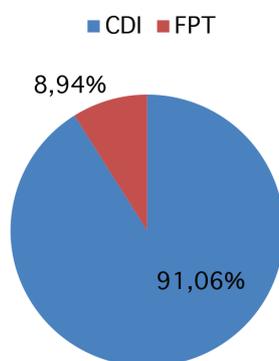
Effectif	123
Équivalent Temps Plein	115,20
CDI statut Privé	112
FPT	11

Evolution de l'effectif

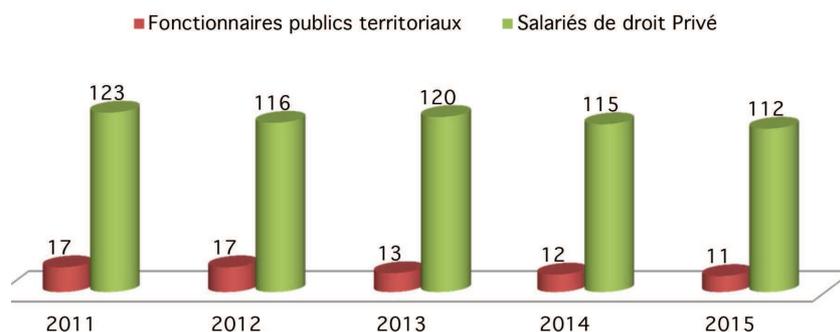


Le pourcentage de personnel en CDI est passé de 88,19% à 91,06% en 2015. Le personnel FPT baisse logiquement chaque année.

Répartition de l'effectif par statut

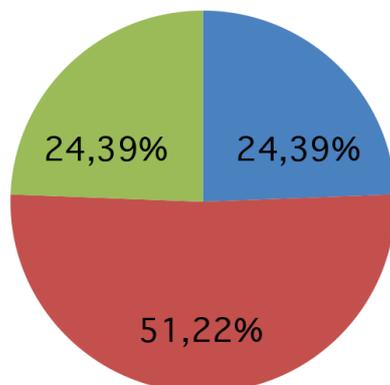


Evolution de la répartition de l'effectif par statut



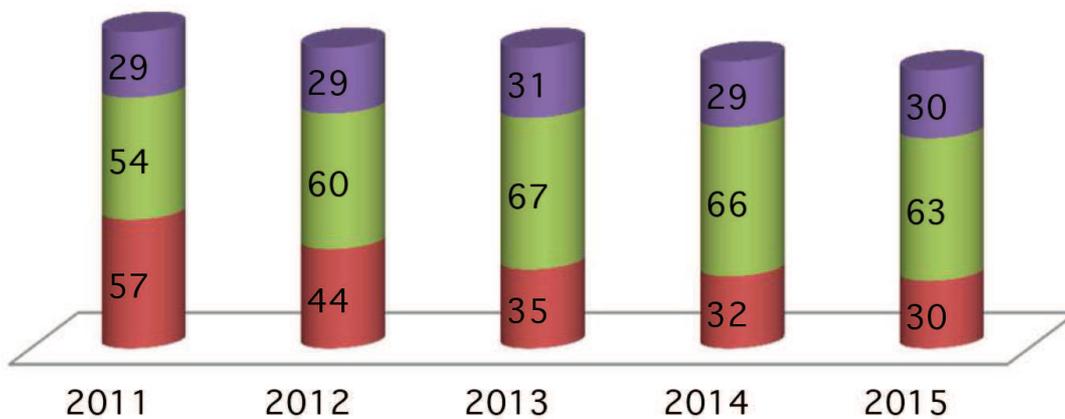
Répartition de l'effectif par catégorie

■ Employés - Ouvriers ■ Agents de maîtrise ■ Cadres



Evolution de la répartition de l'effectif

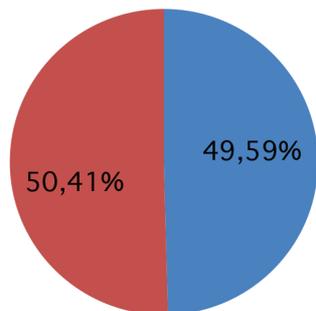
■ Employés - Ouvriers ■ Agents de maîtrise ■ Cadres



II. L'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes

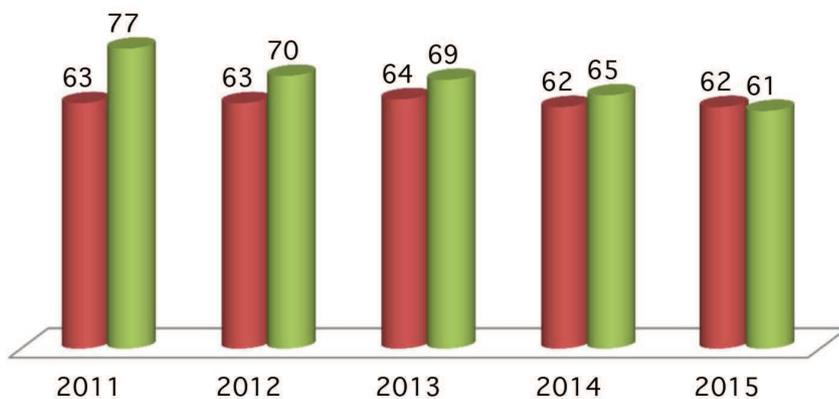
Répartition de l'effectif par genre

■ Hommes ■ Femmes



Evolution de la répartition de l'effectif par genre

■ Femmes ■ Hommes



Répartition de l'effectif par genre et par catégorie

Catégorie	Femmes	Hommes
1	2	28
2	43	20
3	15	9
4	2	4

Rémunération mensuelle moyenne Femmes - Hommes

Ce tableau prend en compte les salariés de droit privé uniquement.

	Sexe	Effectif	Salaire moyen	Moyenne d'âge	Ancienneté moyenne
Employés-Ouvriers	Femmes	2	Non renseigné	44,5	20,5
	Hommes	18	1 748,10€	49,2	16,6
Agents de maîtrise	Femmes	43	1 941,40€	45,7	12,4
	Hommes	19	2 032,99€	49,7	10,9
Cadres	Femmes	17	2 893,44€	44	14,2
	Hommes	13	3 566,24€	47,3	12

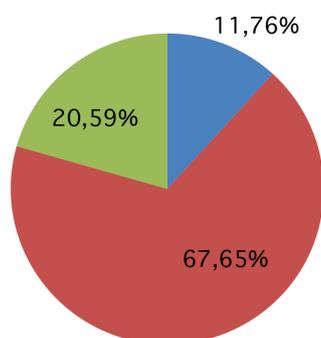
III. Durée du temps de travail

Répartition du personnel à temps partiel (*ETP : employé à temps partiel)

	Employés Ouvriers		Agents de maîtrise		Cadres		TOTAL	
	Effectif	ETP*	Effectif	ETP*	Effectif	ETP*	Effectif	ETP*
Hommes	2	1,36	3	1,8	2	1,4	7	4,56
Femmes	2	1,5	20	16,14	5	4	27	21,64
Total	4	2,86	23	17,94	7	5,4	34	26,2

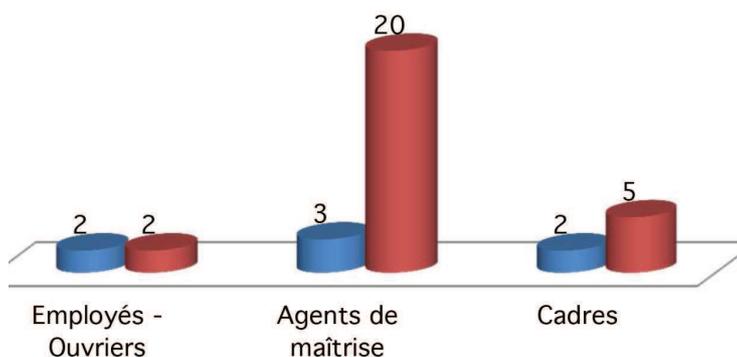
Répartition de l'effectif à temps partiel par catégorie

■ Employés - Ouvriers ■ Agents de maîtrise ■ Cadres



Répartition de l'effectif à temps partiel par catégorie et par genre

■ Hommes ■ Femmes



Nombre d'heures complémentaires et supplémentaires effectuées

Au cours de l'année 2015, 177,59 heures supplémentaires ou complémentaires ont été effectuées dont 98,12 heures dans le cadre des astreintes.

10 salariés ont effectué des heures supplémentaires dont 1 en catégorie 1, 5 en catégorie 2, 3 en catégorie 3 et 1 en catégorie 4.

d'une prime de fin d'année d'un montant global de 170 686,51€. Le montant moyen par salarié était de 1 497,25€.

PEE – PERCO

Les plans d'épargne entreprise et de retraite collective ont permis aux salariés de bénéficier d'un abondement d'un montant individuel de 900€ maximum. En 2015, 56 salariés ont épargné et bénéficié de l'abondement à hauteur de 49 858,57€

IV. Éléments de rémunération

Intéressement

Outre le salaire de base, l'ensemble du personnel ayant plus de 3 mois d'ancienneté a perçu une prime d'intéressement d'un montant global de 152 210,45€. Le montant brut individuel moyen de la prime d'intéressement était de 1 135,90€.

Tickets restaurants

Advivo participe à 60% au financement des tickets restaurants. Cette année la participation d'Advivo s'élève à 103 392€, soit 835,45€ par salarié en moyenne.

Prime de fin d'année

Les salariés de droits privés ont également bénéficié

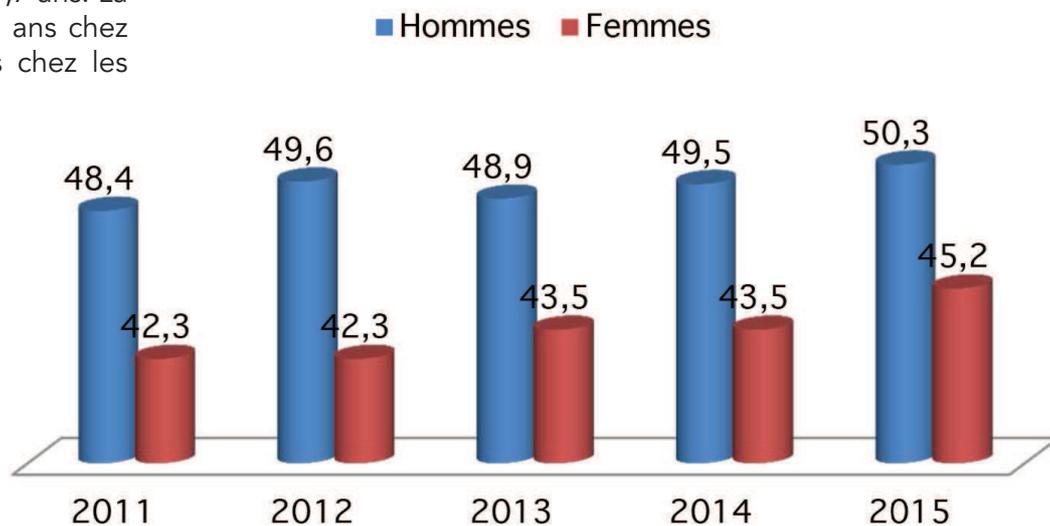
Mutuelle santé

Advivo prend en charge une partie de la cotisation mutuelle santé. Cela représente un montant annuel de 66 046,95€. Pour un salarié, la prise en charge s'élève à 570,60€ par an.

V. Âge du personnel

L'âge médian du personnel est de 49 ans et l'âge moyen est de 47,7 ans. La moyenne d'âge est de 45,2 ans chez les femmes et de 50,3 ans chez les hommes.

Evolution de la moyenne d'âge



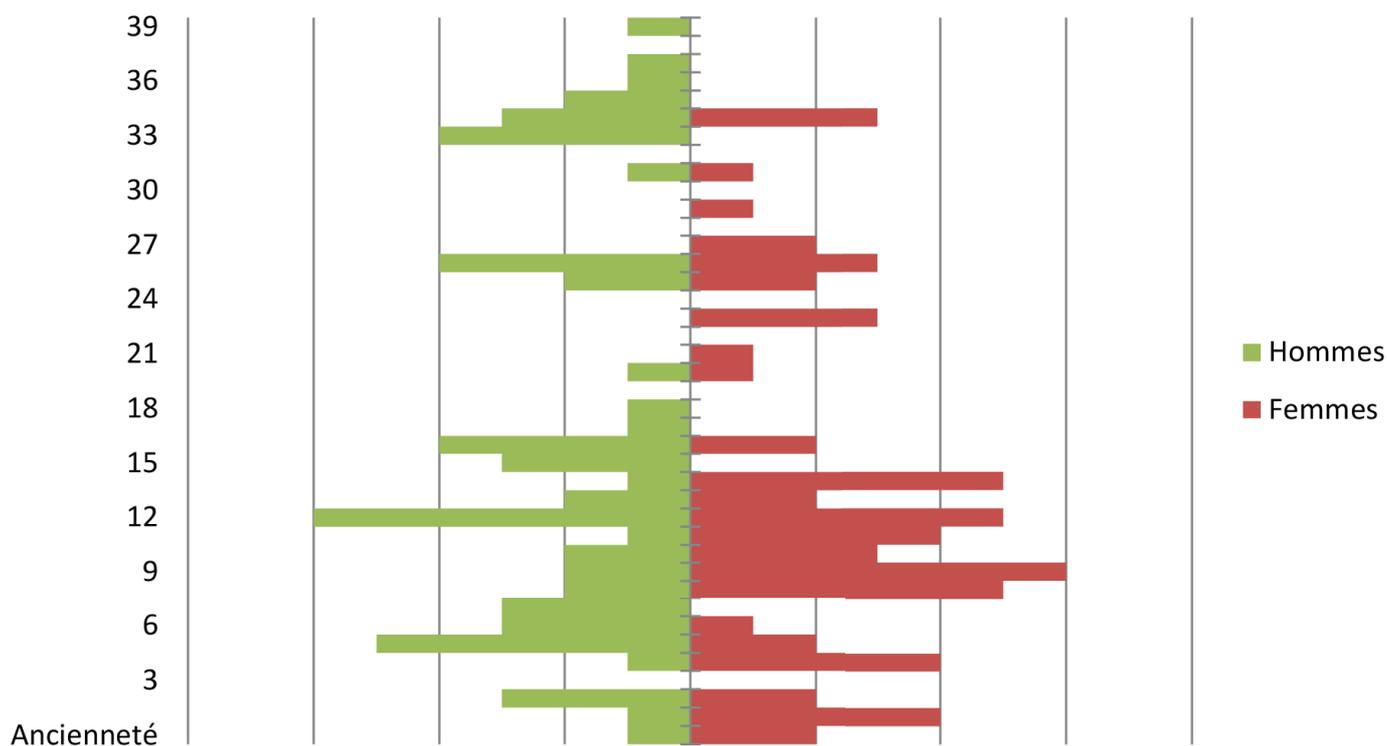
Pyramide des Ages



VI. L'ANCIENNETÉ

L'ancienneté médiane est de 13 ans et l'ancienneté moyenne est de 15,3 ans. En moyenne, les femmes ont une ancienneté de 13,4 ans et les hommes de 17,3 ans.

Ancienneté



VII. Entrées Sorties

Les jobs d'été ne sont pas pris en compte dans les tableaux suivants. À savoir qu'Advivo a eu recours à 4 CDD « jobs d'été » pour des durées de 2 à 3 semaines.

Entrées	1
CDI	1
CDD	0

Une seule entrée en 2015, une femme en catégorie 2.

Nombre de salarié janvier 2015 (début de période)	126
Taux d'entrée	0,8%
Taux de sortie	2,3%
Taux de rotation	1,55%

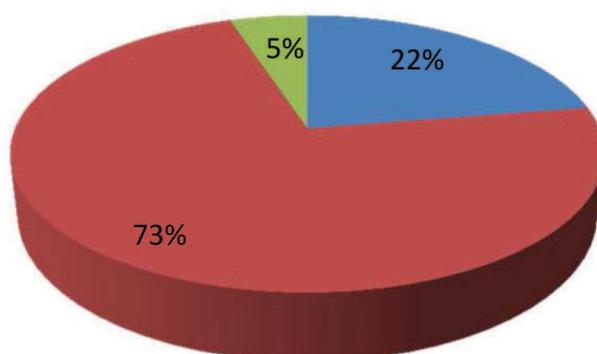
Sur l'ensemble des départs, il y a 1 femme et 2 hommes.

Sorties	3
Fin de contrat (CDD, contrat de professionnalisation)	1
Démission	1
Licenciement	0
Retraite	1

VIII. Absentéisme

Répartition de l'absentéisme

■ Maladie ordinaire ■ Longue maladie (>30 jours) ■ Accident de Travail



Les absences prises en compte sont les arrêts maladie et les accidents de travail.

Les absences longue maladie sont en baisse (88% en 2014) tandis que les arrêts maladie de courte durée sont en augmentation, 11% de l'absentéisme en 2014, il représente 22% en 2015.

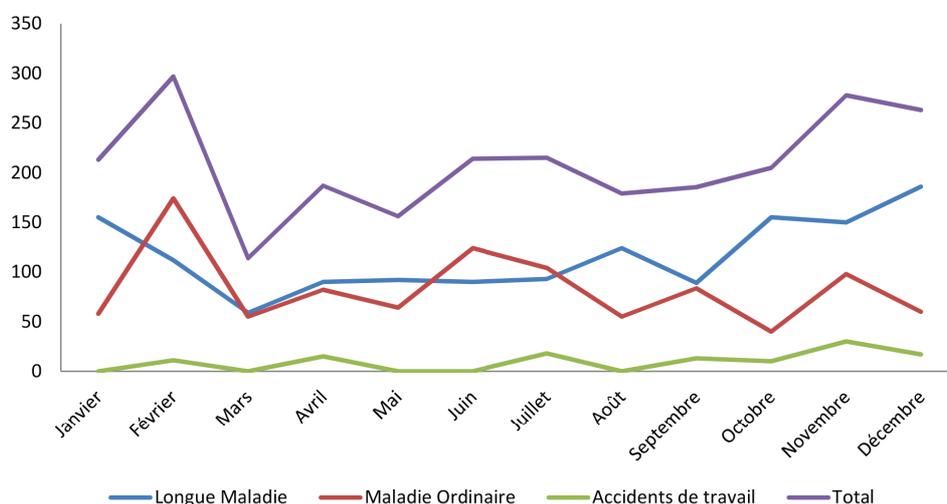
L'absentéisme est le rapport entre le nombre de jours d'absence calendaires sur le nombre de jours calen-

daires « théoriques » multiplié par le nombre de salariés.

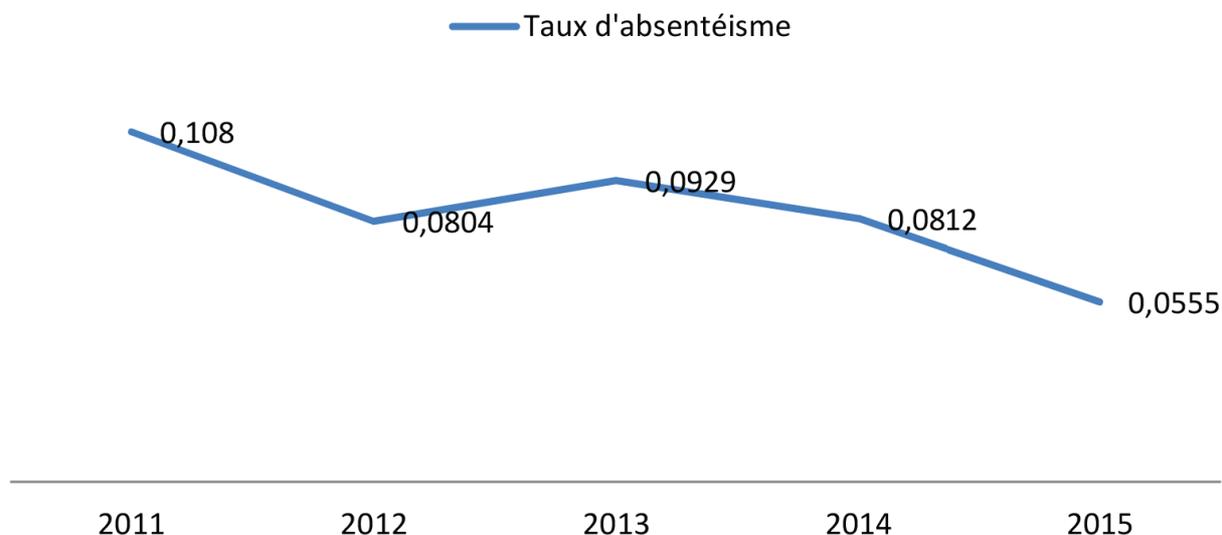
Seules les absences maladie et accident de travail ou de trajet sont prises en compte.

Le taux d'absentéisme est en baisse pour la deuxième année consécutive.

Evolution mensuelle de l'absentéisme en jours



Evolution du taux d'absentéisme



IX. Formation

	Catégorie 1	Catégorie 2	Catégories 3 et 4	Total
Femmes	3	33	17	53
Hommes	24	18	14	56
Total	27	51	31	109

53 femmes ont participé à une action de formation, soit 85% de l'effectif des femmes, 56 hommes ont participé à une action de formation, soit 92% de l'effectif des hommes.

Les dépenses consacrées au plan de formation 2015 s'élèvent à 54 677,55€ (coût pédagogique + frais de formation), correspondant à 1,67 % de la masse salariale.

Les thèmes des formations suivies sont :

- * Habilitation de base en électricité (Interfora)
- * Sauveteur Secouriste du Travail Initiale (SSPV)
- * Formation légale des membres CHSCT (Camira)
- * Travail en hauteur avec port de harnais (Ceftic)
- * Utilisation des produits chimiques (S.M.I.E.V.E.)
- * Exercice d'évacuation (Eurofeu)
- * Amiante Sous Section 4 (Qualiconsult)

- * Logiciel MARCO (Agysoft)
- * Base de Données Unique et Déclaration Sociale Nominative (Afpols)
- * DSN (Cegid)
- * Perfectionner la gestion des dossiers chômage et actualiser ses connaissances (Cegape)
- * Aravis : suivi d'opération (ACG)

- * Module Gestion Réclamation Clients (ACG)
- * Charges refacturables (Losfor)
- * Réglementation Thermique 2012 (Qualiconsult)
- * Formation Word – Excel (Global Knowledge)
- * Atelier Cal sur l'ajournement. (Afpols)
- * Actualités du Droit Social (Afpols)
- * Management (1 2 3 Conseil)
- * Formation des Chargés d'opérations (Ageden)
- * Prévention des expulsions locatives (Afpols)
- * Paramétrer et utiliser la gestion de temps (Horoquartz)
- * Assistante Formation (EFE)
- * Rendez-vous sur étude projets professionnels personnels (CIBC)

- * En interne :
- * Rapprochement facture OS (en interne - L. Sakounts/S. Martinez)
- * GRC (en interne - E. Labbe)
- * Bons informatisés Régie (en interne)
- * Formation Bon de commande et Facture – en 2 Groupes (en Interne - Sakounts Levon)

Bilan

Financier

Rapport d'activités 2015



Le Bilan

Actif

Passif

Compte de Résultat : charges

Compte de Résultat : produits

Règles et méthodes comptables

Exercice au 31/12/2015

N° de compte	ACTIF	31/12/2015			31/12/2014	
		Brut	Amort. et dépréciations	Net	Totaux partiels	Net
1	2	3	4	5 = (3) - (4)	6	7
20	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				1 590 594,98	1 422 450,63
201	Frais d'établissement					
2082-2083-2084	Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation	1 685 682,88	218 293,84	1 467 389,04		1 317 487,60
203-205-206-2085-2088	Autres (1)	857 897,21	734 691,27	123 205,94		104 963,03
232-237	Immobilisations incorporelles en cours/ avances et acomptes					
21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				134 643 391,63	133 126 486,34
2111	Terrains nus	971 281,62	236 961,25	734 320,37		784 320,37
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	15 631 131,40		15 631 131,40		15 496 887,43
212	Agencements et aménagements de terrains					
213 (sauf 21315, 2135 et 21318)	Constructions locatives (sur sol propre)	231 869 515,61	125 014 839,66	106 854 675,95		106 233 098,65
214 (sauf 21415, 2145 et 21418)	Constructions locatives (sur sol d'autrui)	9 978 342,41	1 633 213,15	8 345 129,26		7 268 534,69
21315-2135-21415-2145	Bâtiments administratifs	2 632 911,84	1 366 750,70	1 266 161,14		1 372 427,53
21318-21418	Autres ensembles immobiliers	3 705 082,78	2 284 302,54	1 420 780,24		1 494 805,32
215-218	Instal. techniques, matériel et outillage et autres immo.corporelles	1 288 545,67	897 352,40	391 193,27		476 412,35
22	Immeubles en location-vente, en location attribution ou reçus en affectation					
23	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				13 814 935,95	11 101 118,04
2312	Terrains	842 046,87		842 046,87		617 501,00
2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	12 940 754,97		12 940 754,97		10 458 937,35
238	Avances et acomptes versés sur immobilisations corporelles	32 134,11		32 134,11		24 679,69
26-27	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				222 414,31	213 887,77
261-266-267 (sauf 2678)	Participations et créances rattachées à des participations					
2741	Prêts participatifs					
272	Titres immobilisés (droits de créance)					
2781-2782	Prêts pour accession					
275-274 (sauf 2741) 275-2761	Autres	222 147,20		222 147,20		213 592,79
2678-2768	Intérêts courus	267,11		267,11		294,98
	TOTAL (1)	282 657 741,68	132 386 404,81	150 271 336,87	150 271 336,87	145 863 942,78
	STOCKS ET EN-COURS					
31 (net 319)	Terrains à aménager					
33	Immeubles en cours					
	Immeubles achevés :					
35 (sauf 358 (net 359))	Disponibles à la vente					
358	Temporairement loués					
37	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication					
32	Approvisionnements					
409	FOURNISSEURS DEBITEURS					
	CREANCES D'EXPLOITATION				9 543 979,88	10 327 466,14
411 (sauf 4113)	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	1 590 648,92		1 590 648,92		1 969 976,18
412-4113	Créances sur acquéreurs					
413-414-417	Clients - autres activités et autres	105 264,14		105 264,14		47 006,20
414	Emprunteurs et locataires - acquéreurs					
418	Clients douteux ou litigieux	3 060 407,88	2 753 083,03	307 324,85		254 902,72
418	Produits non encore facturés	35 373,87		35 373,87		11 993,65
42-43-44 (sauf 441)	Autres	1 845 276,99		1 845 276,99		2 043 251,87
441	Subventions à recevoir	5 660 091,11		5 660 091,11		6 000 335,52
	CREANCES DIVERSES (3)				77 053,58	316 089,82
458	Membres - Opérations faites en commun et en GIE					
46 (sauf 461)	Débiteurs divers	75 598,99		75 598,99		294 002,00
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers					
4615	Opérations d'aménagement	1 454,59		1 454,59		22 087,82
47 (sauf 476-4781)	Comptes transitoires ou d'attente					
60	VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT					
	DISPONIBILITES				32 281 241,15	31 718 974,92
511	Valeur à l'encaissement					
515	Compte au Trésor					
516	Comptes de placement court terme	9 500 000,00		9 500 000,00		11 700 000,00
5188	Intérêts courus à recevoir	221 546,79		221 546,79		359 497,99
Autres 51	Comptes courants - Autres que le Trésor	22 559 694,36		22 559 694,36		19 659 476,93
53-54	Caisse, régies d'avances et accreditifs					
	Charges constatées d'avance	21 518,32		21 518,32	21 518,32	21 387,52
486	TOTAL (II)	44 676 875,96	2 753 083,03	41 923 792,93	41 923 792,93	42 383 918,40
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices	50 825,36				700 649,10
	TOTAL (III)	50 825,36		50 825,36	50 825,36	700 649,10
469	Primes de remboursement des obligations (IV)					
	TOTAL (IV)					
476-4781	Différences de conversion ou d'indexation - Actif (V)					
	TOTAL (V)					
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	327 385 443,00	135 139 487,84	192 245 955,16	192 245 955,16	188 948 510,28

(1) dont droit au bail

(2) dont à moins d'un an

(3) dont à plus d'un an

6 623,86

N° de compte	PASSIF	31/12/2015		31/12/2014		
		Détail	Totaux partiels			
1	2	3	4	5		
C A P I T A U X P R O P R I E S	10	DOTATIONS ET RESERVES		26 460 892,76	24 460 892,76	
	102	Dotations	659 120,28		659 120,28	
	103	Autres fonds propres- autres compléments de dotation,dons et legs en capital	1 494 626,46		1 494 626,46	
	106	Reserves :				
	1067	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	13 000 000,00		11 000 000,00	
	10685	Plus-values nettes sur cessions immobilières				
	10686	Réserve de compensation				
	10687	Réserve pour couverture du financement des immo. non amortissables	10 000 000,00		10 000 000,00	
	10688	Reserves diverses	1 307 146,02		1 307 146,02	
	11 (sauf 115)	Report à nouveau (a)	4 904 402,17	4 904 402,17	3 577 128,19	
	12	Résultat de l'exercice (a)	5 072 428,02	5 072 428,02	3 327 273,98	
	13	Subventions d'investissement	Montant brut	Inscrit au résultat	26 417 614,05	26 417 614,05
			39 815 276,97	13 397 662,92		
	145	PROVISIONS REGLEMEENTEES - amortissements dérogatoires				
		TOTAL I	62 855 337,00	62 855 337,00	58 223 444,36	
15	PROVISIONS			7 704 483,00	9 038 853,00	
	151 -152	Provisions pour risques	1 612 786,00		1 358 915,00	
	1572	Provisions pour gros entretien	5 600 000,00		4 620 400,00	
	153-158	Autres provisions pour charges	491 697,00		3 059 538,00	
	TOTAL II	7 704 483,00	7 704 483,00	9 038 853,00		
16	DETTES FINANCIERES (1) (2)			99 385 134,03	103 809 306,62	
	162	Participation des employeurs à l'effort de construction	3 456 529,46		3 667 455,04	
	163	Emprunts obligataires				
	164	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit :				
	1641	Caisse des dépôts et Consignations	76 805 300,62		75 979 199,35	
	1642	C.G.L.L.S.				
	1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	928 671,90		2 879 045,50	
	1648	Autres établissements de crédit	15 790 014,07		17 890 901,06	
	165	Dépôts et cautionnements reçus :				
	1651	Dépôts de garantie des locataires	1 527 328,17		1 498 013,89	
	1654	Redevances (location-accession)				
	1658	Autres dépôts				
		Emprunts et dettes financières diverses :				
	166	Participation des salariés aux résultats				
	167 (sauf 1677)	Emprunts assortis de conditions particulières				
	1677	Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des emprunts				
	168 (sauf 1688)	Autres emprunts et dettes assimilées				
	16881	Intérêts courus non échus	826 464,44		1 194 042,67	
	16882	Intérêts courus capitalisables				
	16883	Intérêts compensateurs	50 825,37		700 649,11	
	5181 - 519	Crédits et lignes de trésorerie	15 030 246,58	15 030 246,58	9 020 000,72	
	229	Droits des locataires acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants				
419	Locataires, acquéreurs, clients et comptes rattachés créditeurs		383 181,59	731 607,35		
4195	Locataires-Excédents d'acomptes	300 000,00		673 528,15		
4191-4197-4198	Autres comptes créditeurs	83 181,59		58 079,20		
	DETTES D'EXPLOITATION		5 018 455,92	5 511 859,45		
401-4031-4081-40711 (b) -40721 (b)	Fournisseurs	2 617 237,82		2 798 803,40		
402-4032-4082-40712 (b) -40722 (b)	Fournisseurs de stocks immobiliers					
42-43-44	Dettes fiscales, sociales et autres	2 401 218,10		2 713 056,05		
	DETTES DIVERSES		1 869 117,04	2 613 438,78		
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :					
404-405-4084-40714 (b) -40724 (b)	Fournisseurs d'immobilisations	1 842 496,04		2 582 716,78		
269	Versements restant à effectuer sur titres de participation non libérés					
	Autres dettes :					
458	Membres - Opérations faites en commun et en GIE					
4088 - 46 (sauf 461)	Créanciers divers	26 621,00		30 722,00		
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers					
4615	Opérations d'aménagement					
47 (sauf 477 et 4782)	Comptes transitoires ou d'attente					
487	Produits constatés d'avance					
	4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres				
	4872	Produits des ventes sur lots en cours				
	4873	Rémunération des frais de gestion PAP				
	TOTAL III		121 686 135,16	121 686 135,16	121 686 212,92	
477-4782	Différences de conversion ou d'indexation - Passif	TOTAL IV				
	TOTAL GENERAL	I + II + III + IV	192 245 955,16	192 245 955,16	188 948 510,28	

(a) Montant précédé du signe moins lorsqu'il s'agit de pertes.

(b) Montant précédé du signe moins lorsque le compte est débiteur

(1) A plus d'un an

92 243 717,17

(2) A moins d'un an

22 171 663,44

Exercice au 31/12/2015

Numéro de compte 1	CHARGES 2	31/12/2015			31/12/2014 6
		Charges récupérables 3	Charges non récupérables 4	Totaux partiels 5	
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			29 605 626,53	28 606 811,85
				10 448 914,68	10 097 447,37
60-61-62 60 (net de 6092)	Consommations de l'exercice en provenance de tiers Achats stockés :				
601	Terrains				
602	Approvisionnements				
607	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication				
603	Variation des stocks (a) :				
6031	Terrains				
6032	Approvisionnements				
6037	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication				
604-605-608 (net de 6094,6095 et 6098)	Achats liés à la production de stocks immobiliers				
606	Achats non stockés de matières et fournitures	1 745 571,77	259 840,85	2 005 412,62	1 825 837,82
61-62 (nets de 619 et 629)	Services extérieurs :				
611	Sous-traitance générale (travaux relatifs à l'exploitation)	3 033 861,05	536 119,95	3 569 981,00	3 075 898,96
6151	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers	167 168,89	402 379,44	569 548,33	832 766,18
6152	Gros entretien sur biens immobiliers		2 017 699,46	2 017 699,46	2 563 432,05
6156	Maintenance		144 348,28	144 348,28	147 335,86
6158	Autres travaux d'entretien		97 482,04	97 482,04	89 651,30
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		1 847,74	1 847,74	11 827,04
616	Primes d'assurance		239 399,25	239 399,25	299 722,98
621	Personnel extérieur à l'organisme		26 234,79	26 234,79	
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	95 343,39	165 777,54	261 120,93	229 312,22
623	Publicité, publications, relations publiques		42 990,31	42 990,31	49 648,87
625	Déplacements, missions et réceptions		31 005,58	31 005,58	31 137,84
6285	Redevances		240,00	240,00	220,00
Autres comptes 61 et 62	Autres	60 242,67	1 381 361,68	1 441 604,35	940 656,25
63 (net de 6319, 6339 et 6359)	Impôts, taxes et versements assimilés			4 331 938,96	4 567 488,39
631-633 (net de 6319, 6339)	Sur rémunérations	53 439,83	395 374,38	448 814,21	429 046,39
63512	Taxes foncières		3 027 358,75	3 027 358,75	3 310 959,00
Autres 635-637 (net de 6359)	Autres	853 934,00	1 832,00	855 766,00	827 483,00
64 (net de 6419, 6459, 6479 et 6489)	Charges de personnel			4 779 526,82	5 080 790,47
641- 6481 (net de 6419 et 64891)	Salaires et traitements	422 974,43	3 019 342,07	3 442 316,50	3 606 839,56
645-647-6485 (net de 6459, 6479 et 681)	Charges sociales	133 305,89	1 203 904,43	1 337 210,32	1 473 950,91
	Dotations aux amortissements et aux provisions			9 593 823,99	8 612 969,48
	Dotations aux amortissements :				
68111 sauf 681118, 681122 à 681124	Immobilisations locatives		5 553 306,84	5 553 306,84	5 489 604,73
Autres 6811	Autres immobilisations		356 825,69	356 825,69	345 638,48
6812	Charges d'exploitation à répartir				
6816	Dotations aux dépréciations des immos. incorporelles et corporelles				183 528,25
6817	Dotations aux dépréciations des actifs circulants		1 072 088,46	1 072 088,46	842 617,02
6815	Dotations aux provisions d'exploitation :				
68157	Provisions pour gros entretien		2 221 600,00	2 221 600,00	1 455 691,00
Autres 6815	Autres provisions		390 003,00	390 003,00	295 890,00
65 (sauf 655)	Autres charges de gestion courante			451 422,08	248 116,14
654	Pertes sur créances irrécouvrables		451 422,08	451 422,08	248 116,14
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante				
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
66 (net du 669)	CHARGES FINANCIERES			2 936 949,05	2 756 495,15
6863	Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs à répartir		700 649,11	700 649,11	259 561,94
Autres 686	Autres dotations aux amortissements et aux provisions - charges financières				
	Charges d'intérêts :				
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances				
661122 (net de 6691)	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif		1 998 302,23	1 998 302,23	2 330 842,71
661123	Intérêts compensateurs		50 825,37	50 825,37	
661124	Intérêts de préfinancement consolidables				
66114	Accession à la propriété - crédits relais et avances				
66115	Gestion de prêts - Accession		167,63	167,63	175,70
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		187 004,71	187 004,71	165 914,80
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
666-668	Autres charges financières				
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES			3 051 418,48	1 320 643,61
671	Sur opérations de gestion		8 235,08	8 235,08	196 192,65
673	Titres annulés (sur exercices antérieurs)				
6731	Hors réduction de récupération des charges locatives				
6732	Réduction de récupération des charges locatives				
	Sur opérations en capital :			3 043 183,40	1 124 450,96
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés (b) :		542 938,92	542 938,92	455 212,69
6751	Immobilisations incorporelles				
6752	Immobilisations corporelles		542 938,92	542 938,92	455 212,69
6756	Immobilisations financières				
6758	Autres éléments d'actif				
678	Autres		2 500 244,48	2 500 244,48	669 238,27
687	Dotations aux amortissements et aux provisions :				
6871	Dotations aux amortissements des immobilisations				
68725	Dotations aux provisions réglementées (am.déroatoires)				
Autres 687	Dotations aux dépréciations et autres provisions exceptionnelles				
691	Participations des salariés aux résultats				
695	Impôts sur les bénéfices				
	TOTAL DES CHARGES	6 565 841,92	29 028 152,14	35 593 994,06	32 683 950,61
				5 072 428,02	3 327 273,98
				40 666 422,08	36 011 224,59
(a) Stock initial moins stock final = montant de la variation négative entre parenthèses					
(b) A l'exception des valeurs mobilières de placement					
	(1) dont charges afférentes à des exercices antérieurs (compte 672)			(465 843,70)	(133 164,00)
	c/6721 (part non récupérable)		(465 843,70)		(133 164,00)
	c/6722 (part récupérable)				

Exercice au 31/12/2015

Numéro de compte 1	PRODUITS 2	31/12/2015		31/12/2014
		Détail 3	Totaux partiels 4	5
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		34 795 470,02	34 240 610,95
70	Produits des activités		31 708 024,55	31 610 502,67
701	Ventes d'immeubles :			
7011	Ventes de terrains lotis			
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis			
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)			
7017-7018	Ventes d'autres immeubles et terrains			
703	Récupération des charges locatives	6 334 907,70		6 138 264,53
704	Loyers :			
7041	Loyers des logements non conventionnés			
7042	Suppléments de loyers	75 843,65		77 731,26
7043	Loyers des logements conventionnés	22 092 434,71		22 074 138,56
7046	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	86 309,36		86 185,24
7047	Logements en location - accession et invendus	162 955,09		172 948,17
Autres 704	Autres	2 677 682,10		2 625 835,29
706	Prestations de services :			
7061-7062-7063	Activité de gestion de prêts et d'accession, location-attribution et location-vente			
Autres 706	Autres	25 785,53		4 233,02
708	Produits des activités annexes	252 106,41		431 166,60
71	Production stockée (ou destockage) (a)			
72	Production immobilisée		264 847,32	212 346,32
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)			
72232	Transferts d'éléments de stocks en immobilisation			
Autres 72	Autres productions immobilisées	264 847,32		212 346,32
74	Subventions d'exploitation		138 409,15	164 446,70
742	Primes à la construction	19 800,00		
743	Subventions d'exploitation	118 609,15		119 304,07
744	Subventions pour travaux de gros entretien			45 142,63
781	Reprises sur amortissements et provisions		2 682 706,17	2 245 924,70
78157	Reprises sur provisions pour gros entretien	1 242 000,00		1 255 691,00
78174	Reprises sur dépréciations des créances	729 918,17		626 341,70
Autres 781	Autres reprises	710 788,00		363 892,00
791	Transferts de charges d'exploitation			
75 sauf 755	Autres produits de gestion courante	1 482,83	1 482,83	7 390,56
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun			
76	PRODUITS FINANCIERS		546 105,12	540 978,82
761	De participations			
762	D'autres immobilisations financières :			
76261-76262	Revenus des prêts accession	562,09		616,76
Autres 762	Autres			
763-764	D'autres créances et revenus de VMP	494 717,66		540 362,06
765-766-768	Autres			
786	Reprises sur provisions			
796	Transfert de charges financières :			
7963	Intérêts compensateurs	50 825,37		
7961	Pénalités de renégociation de la dette			
767	Produits nets sur cessions de VMP			
77	PRODUITS EXCEPTIONNELS		5 324 846,94	1 229 634,82
771	Sur opérations de gestion	69 440,80		68 802,14
773	Mandats annulés (sur exercices antérieurs) ou atteints par la déchéance quadriennale :			
7731	Mandats hors charges récupérables			
7732	Mandats relatifs aux charges récupérables			
775	Sur opérations en capital :		165 523,00	10 863,34
775	Produits des cessions d'éléments d'actif (b) :			
7751	- Immobilisations incorporelles			
7752	- Immobilisations corporelles	165 523,00		10 863,34
7756	- Immobilisations financières			
7758	- Autres éléments d'actifs			
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	901 600,81		794 263,08
778	Autres	1 598 577,33		355 706,26
787	Reprises sur provisions			
78725	Reprises sur provisions réglementées (amortissements dérogatoires)			
Autres 787	Autres reprises	2 589 705,00		
797	Transferts de charges exceptionnelles			
	TOTAL DES PRODUITS	40 666 422,08	40 666 422,08	36 011 224,59
	Solde débiteur = Déficit			
	TOTAL GENERAL		40 666 422,08	36 011 224,59
(a) Stock final moins stock initial = montant de la variation à inscrire en négatif dans le cas de déstockage de production				
(b) A l'exception des valeurs mobilières de placement				
(1) dont produits afférents à des exercices antérieurs (compte 772)			57 135,55	140 306,00
c/7721 (hors récupération de charges locatives)			57 135,55	140 306,00
c/7223 (complément de récupération de charges locatives)				

Code de commerce - articles 9 et 11 - Décret n°83 - 1020 du 29 novembre 1983, Articles 7, 21, 24 début, 24-1°, 24-2° et 24-3°)

Les comptes sont établis dans le respect des principes comptables généralement admis en France :

- *Continuité de l'exploitation,*
- *Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,*
- *Indépendance des exercices,*

En conformité avec les règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels soumis en matière financière et comptable, aux règles applicables aux entreprises de commerce.

Les dispositions comptables appliquées résultent des dispositions du règlement 2014-03 de l'Autorité des Normes Comptables homologué par arrêté ministériel du 8 septembre 2014 relatif au Plan Comptable Général. Elles sont précisées par l'instruction comptable n°95-7, modifié par avenant n°98-4, applicables aux Offices Publics de l'Habitat soumis aux règles comptables des entreprises de commerce, et selon l'avis n°2004-11 du 23 juin 2004 du conseil national de la comptabilité relatif aux modalités d'application de la comptabilité par composant et des provisions pour gros entretien dans les organismes de logement social.

* Arrêté des comptes 2015

L'ANC (Autorité des Normes Comptables a publié le 4 juin 2015 le règlement n°2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social dont les principales dispositions, s'appliquent aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2016 avec possibilité d'anticipation aux comptes de l'exercice 2015.

L'arrêté du 7 octobre 2015 conjoint du Ministère du Logement, de l'Egalité des Territoires et de la Ruralité, du Ministère des Finances et Comptes publics et du Ministère de l'Intérieur, homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée, a, d'une part, abrogé les précédentes instructions comptables et leurs avenants applicables aux Offices Publics de l'Habitat soumis aux règles des entreprises de commerce et aux sociétés d'HLM, et a, d'autre part, arrêté le plan de comptes et les documents annuels des organismes de logement social à comptabilité de commerce.

Des commentaires de comptes des instructions comptables applicables aux organismes d'HLM à comptabilité de commerce ont été publiés dans un avis du Ministère du Logement, de l'Egalité des Territoires et de la Ruralité (DHUP) en date du 4 novembre 2015 qui précise que :

« ... Afin d'être cohérent avec la date d'application prévue par le Règlement ANC 2015-4 du 4 juin 2015, les organismes de logement social à comptabilité de commerce appliquent les nouveaux commentaires à compter de l'exercice 2016 avec possibilité d'anticiper ces changements aux comptes de l'exercice 2015. »

L'OPH ADVIVO ayant choisi d'appliquer le Règlement ANC N°2015-04 à compter de l'exercice 2016, les méthodes comptables et d'évaluation appliquées au titre de l'exercice clos le 31/12/2015 sont sans changement par rapport à celles retenues pour l'arrêté des comptes de l'exercice précédent.

I. INVESTISSEMENTS

A. Méthode appliquée

Cette méthode consiste à pratiquer la décomposition des immobilisations sur la base de 8 composants selon les % prévus par le CSTB (centre scientifique et technique du bâtiment) et d'appliquer l'amortissement linéaire selon la durée d'amortissement choisie, méthode appliquée pour les constructions neuves. Concernant les réhabilitations, les composants sont affectés aux dépenses réelles, amorties de façon linéaire selon la durée du composant et la sortie se fait à la dépense réelle de la valeur d'origine (en cas de remplacement).

. Plan de la décomposition des immobilisations en composants et durée d'amortissement choisie

Composant	Durée linéaire	Repartition (cstb)	Repartition (cstb)	Repartition (cstb)
	Amortissement	Imm. Individuel	Imm. Collectif Sans ascenseurs	Imm. Collectif Avec ascenseurs
Structure et ouvrages assimilés	50 ans	80.80 %	80.50 %	77.70 %
Menuiseries extérieures	25 ans	5.40 %	3.30 %	3.30 %
Étanchéité	15 ans	-	1.10 %	1.10 %
Ravalement, Façades	15 ans	2.70 %	2.10 %	2.10 %
Chauffage collectif	25 ans	3.20 %	3.20 %	3.20 %
Chauffage individuel	15 ans	3.20 %	3.20 %	3.20 %
Electricité	25 ans	4.20 %	5.20 %	5.20 %
Plomberie, Sanitaire	25 ans	3.70 %	4.60 %	4.60 %
Ascenseurs	15 ans	-	-	2.80 %

B. Traitement des autres immobilisations

a. Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont valorisées à leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport. Les amortissements des baux emphytéotiques sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée du contrat.

Les autres immobilisations incorporelles sont amorties selon le mode linéaire sur une durée maximum de 5 ans.

b. Immobilisations corporelles

Le montant immobilisé des immeubles est majoré de la rémunération de la conduite d'opération. Celle-ci est calculée sur la base de 3% du prix des travaux à l'exception des logements financés par des PLATS dont le taux est calculé dans ce cas en fonction du nombre de logements et des opérations réalisées dans le cadre d'une VEFA, d'un constructeur ou d'un promoteur, pour lesquelles le taux de la conduite d'opération est de 1% du montant des travaux. Les travaux VRD ainsi que les installations photovoltaïques sont amortis de façon linéaire sur 15 ans.

Les autres immobilisations sont amorties en linéaire sur une durée allant de 2 à 10 ans.

c. Valorisation des terrains et des baux à construction

Lorsque le terrain a été acquis à l'euro symbolique ou que le bail à construction n'a pas été évalué, la valeur immobilisée sera valorisée forfaitairement à 10% du prix de revient des constructions neuves, ou des acquisitions, ou des VEFA. Lorsque cette évaluation ramenée au prix du m² est trop forte, un prix moyen de 80€/m² sera retenu.

C. Traitement des subventions

Les subventions sont amorties et reprises au même rythme que l'amortissement du composant principal « structure ».

D. Ratios d'autofinancement net HLM (R423-9 du CCH)

En 2014, le décret du 7 octobre relatif à diverses dispositions financières et comptables applicables aux organismes d'habitations à loyer modéré supprime les amortissements dérogatoires au profit d'un mécanisme d'alerte sur l'Autofinancement net HLM.

L'article R423-70 du CCH modifié par le décret N°2014-1151 du 7 octobre 2014, prévoit la présentation du ratio autofinancement net élargi/produits d'activité, ainsi que la moyenne sur les 3 derniers exercices au regard des limites fixées par l'arrêté du 10 décembre 2014.

Pour Advivo fin 2015, la moyenne des ratios des 3 derniers exercices représente 11.47%.

Les ratios annuels et la moyenne des ratios des 3 derniers exercices sont supérieurs aux seuils fixés par la réglementation qui sont de 0% et 3%.

II. Provisions

A. Provisions pour risques

Provision pour litiges et pertes sur contrats :

Des provisions sont constituées en couverture des risques résultant de litiges sur l'activité d'exploitation courante établis sur la base des rapports d'experts ou des rapports d'avocats. Les reprises correspondent à des clôtures de dossiers.

Au 31.12.2015, la provision a été constituée à hauteur de 1140K€, la provision sur l'exercice précédent était de 890K€ (dotations pour 295K€, reprises pour 45K€).

Au 31.12.2015, la provision pour non couverture sur contrats de Dommages-Ouvrages est maintenue à hauteur de 155K€.

Provision pour risque personnel :

La provision pour risque personnel correspond essentiellement à la couverture du risque chômage. Advivo assure le risque chômage en « auto-assurance », l'office ne cotise pas à l'assurance chômage mais se substitue à elle.

Au 31 décembre, il est procédé à une évaluation des ruptures de travail connues à cette date et ouvrant droit aux indemnités chômage.

La provision couvre le risque des droits selon la durée d'indemnisation acquise à hauteur de :

100% pour les salariés licenciés et pour les salariés partis suite à la fin de leur contrat,
50% pour les salariés ayant démissionnés.

Au 31.12.2015, la provision pour risques chômage s'élève à 260K€ contre 297K€ au 31.12.2014 (dotations 33K€, reprises 70K€).

Au 31.12.2015, une provision de 40 K€ est constituée pour un risque d'indemnité supplémentaire après un départ en retraite.

Au 31.12.2015, la provision pour risques liée au rattrapage des points Ircantec s'élève à 17K€.

B. Provision pour gros entretien (PGE)

A la suite de l'application du règlement CRC 2002-10, une provision pour gros entretien est constituée sur la base d'un plan pluriannuel de travaux établi par programme et nature d'intervention, la reprise s'effectue à la clôture de l'exercice en fonction de l'avancement des travaux.

Au 31.12.2015 le montant provisionné de la PGE pour les 5 prochaines années (2016 à 2020) s'élève à 5 600K€ (dotations 2 222K€, reprises 1 242K€) contre 4 620K€ en 2014. Cette provision intègre également les coûts relatifs à l'amiante (cf ANC du 26/11/2014).

Sur un montant initial programmé de PGE 2015 de 1242K€ dont 550K€ liés aux diagnostics amiante :

- Les travaux effectués s'élèvent à 1 201K€,
- L'écart entre le montant programmé et la réalisation s'élève à -34K€,
- Les travaux non réalisés à 75K€.

C. Provisions pour charges

La provision pour indemnités retraite correspond à l'engagement de la société qui consiste à verser des indemnités

de retraite pour les salariés âgés de plus de 60 ans. Les droits acquis sont modulés en fonction d'un certain nombre de critères (espérance de vie, turnover, politique salariale actualisée).

La provision pour médailles de travail est modulée en fonction de l'ancienneté, date d'entrée.

Au 31.12.2015, la provision pour indemnités retraite s'élève à 439K€ contre 421K€ en 2014.

Au 31.12.2015, la provision pour médailles de travail est provisionnée à hauteur de 53K€ contre 49K€ en 2014.

Autres provisions pour charges :

La provision 2014 pour frais de démolition concerne l'opération du Plan des Aures :

- *Bâtiment 8, bâtiment entièrement muré (31 logements),*
- *Bâtiment 9 (29 logements, relogements qui se sont terminés en juillet 2013).*

Ces 2 bâtiments ont été démolis dans le cadre du Programme de Renouvellement Urbain au cours du 1er trimestre 2015.

Au 31.12.2015, le montant provisionné de 2 590 K€ est repris suite à la réception de l'achèvement des travaux de démolition.

III. Provisions pour dépréciation

A. Dépréciation d'actif

Conformément à l'article 322-1.4, la dépréciation d'actifs peut être réalisée à partir du moment où la valeur actuelle est significativement inférieure à la valeur nette comptable de l'actif (VNC).

Les provisions pour dépréciation ont été maintenues et réajustées pour le foyer des jeunes travailleurs dont l'exploitation a pris fin le 30/06/2007, l'immeuble du 42 rue de la Convention, acquisition le 24/11/2008 d'un immeuble vétuste, les travaux de VRD sur l'opération de Saint Ignace qui seront cédés à l'euro symbolique à la Ville de Vienne (délibération du CA du 19/02/04), l'immeuble du 17 rue Maugiron destiné à la démolition.

Au 31.12.2015, la provision pour dépréciation s'élève à 1183K€ contre 1 780K€ en 2014 :

Foyer des Jeunes Travailleurs : 742K€ (VNC constituée à 100%)

Voierie St Ignace : 363K€ (VNC constituée à 100%)

42 rue Convention : 26K€ (VNC constituée à 100%)

B. Dépréciation des comptes locataires

Les dettes sont étudiées individuellement avant leur admission en non valeur et sont soumises à l'approbation du conseil d'administration.

La provision clients douteux est calculée selon la méthode

suivante d'après la délibération du CA du 9 décembre 2010 et conformément à l'article R 423-23 du CCH :

100% pour les locataires partis,

100% pour les locataires présents dont la dette a une origine antérieure à un an,

50% pour les locataires présents dont la dette a une origine comprise entre 6 à 12 mois,

25% pour les locataires présents dont la dette a une origine comprise entre 3 à 6 mois.

Au 31.12.2015, la provision pour dépréciation des comptes locataires et acquéreurs a été constituée à hauteur de 2753K€ contre 2 411K€ en 2014 (dotations 1072K€, reprises 730K€).

C. Dépréciation des VMP

Les valeurs mobilières de placement sont valorisées au coût d'achat.

En fin d'exercice, la valeur comptable est comparée à la valeur du marché. Une provision est alors constituée si nécessaire.

Au 31.12.2015, aucune provision n'a été constituée.

IV. Comptabilisation des intérêts compensateurs

« Les charges à répartir sur plusieurs exercices inscrites au bilan pour un montant de 51K€ comprennent les intérêts compensateurs afférents aux prêts locatifs aidés comptabilisés au compte 16883001 « Intérêts compensateurs » pour un montant de 51K€. En effet, l'article 38 de la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 autorise les organismes visés à l'article L.411-2 du CCH à constater en charges différées le montant des intérêts compensateurs des prêts définis aux 2°, 3° et 5° de l'article 351-2 du CCH. Conformément aux dispositions de l'article 38, l'office a inscrit au débit du compte 16883001 « Intérêts compensateurs » un montant de 701K€ correspondant aux intérêts à rattacher à l'exercice clos. Il l'a crédité d'un montant de 701K€ par le débit du compte 6863 « Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs à répartir » pour la fraction des intérêts compensateurs incluse dans le montant de l'annuité. »

Le Résultat Financier

Données Générales

Bilan

Structure financière

**Indicateurs Financiers :
Bilan—Exploitation**

Compte de Résultat

Autofinancement

Résultat

Marge brute

Charges

Produits

Ratios

Données Générales

Advivo gère au 31.12.2015 un patrimoine de 5880 logements entièrement conventionnés, dont 40% situés en ZUS (Zone Urbaine Sensible). L'âge moyen de ce patrimoine est de 37 ans. Plus de la moitié du patrimoine a été réhabilitée depuis l'origine.

Sur l'exercice 2015, Advivo a réceptionné 46 logements dont 29 ont été mis en service : 4 à Chonas (résidence chemin du Marais), 2 à Oytier St Oblas (résidence centre-village), 11 à Pont-Evêque (résidence les Genêts 2), 9 à Jardin (résidence le clos des lilas) et acquis 20 logements à Vienne (3 logements quai Claude Bernard, 17 en VÉFA « les terrasses de l'Abbé Peyssonneau »); une maison à Malissol a été vendue. Advivo a poursuivi la mise en œuvre opérationnelle du Projet de Renouvellement Urbain : démolition des bâtiments 8 et 9 du Plan des Aures (60 logements), poursuite de la résidentialisation, reconstitution de l'offre, réhabilitations au Plan des Aures, à Malissol.

De nombreux projets de construction sont en cours de réalisation : à Pont-Evêque 31 logements collectifs et 21 en accession, 14 logements collectifs à St Sorlin de Vienne, 10 logements collectifs à Vienne, 17 logements collectifs et 4 individuels à Estrablin, 4 logements collectifs à Septème, 6 logements collectifs à Auberives sur Varèze, la poursuite des acquisitions en VEFA (2 projets à Chuzelles, 1 à Vienne) ainsi que de nombreuses réhabilitations (dont le Champ de Mars, les Genêts, avenue du Général Leclerc).

En ce qui concerne les autres activités, Advivo gère pour le compte de la commune des Côtes d'Arely 6 logements depuis 2008.

I. Structure du bilan

Un total bilanciel à hauteur de 192.2M€, en hausse de 3.3M€ soit +1.7%.

📌 Des immobilisations nettes à 150.3M€ en progression de 4.4M€ soit +3% (variation 2015/2014),

- Les investissements de l'exercice s'élèvent à 10.3M€ contre 9.3M€ en 2014.

📌 Une trésorerie (nette des concours bancaires de 15M€) à 17.3M€ en baisse de 5.5M€, cette diminution est liée à la faible mobilisation des emprunts sur 2015 (montants des emprunts contractés en 2015 : 2.7M€ contre 10.7M€ en 2014) et à un volume d'investissements plus élevé.

📌 Un stock d'intérêts compensateurs à 51K€ en forte diminution de 650K€ lié à des remboursements anticipés dans un contexte de taux d'intérêts bas.

📌 Des fonds propres à hauteur de 62.8M€ en progression de 4.6M€ (+8%),

📌 Des provisions à 7.7M€ dont 5.6M€ de provision gros entretien, en baisse de 1.3M€ et 2.6M€ de reprises sur travaux de démolition,

📌 Un endettement hors ligne de trésorerie de 99.4M€, en

baisse de 4.4M€ (-4.3%).

- La majorité des prêts est indexée sur le livret A, taux volatile et révisable tous les 3 mois.
- En 2011, le taux du livret A est passé de 1.75% au 1/08/2010 à 2% au 1/02/2011 puis à 2.25% au 1/08/2011.
- En 2012, le taux du livret A est resté à 2.25% toute l'année.
- En 2013, le taux du LA a baissé à 1.75% au 1er février, puis à 1.25% au 1er août.
- En 2014, le taux du LA a été fixé à 1% au 1er août.
- En 2015, le taux du LA a baissé à 0.75% au 1er août.

Structure financière

Le bilan au 31.12.2015 s'élève à 192.2M€. Il se décompose entre l'actif, principalement composé d'immobilisations, 78% du bilan (essentiellement des constructions locatives), avec en contrepartie au passif, des dettes financières pour 52% du bilan.

Le ratio couverture de l'actif immobilisé par les capitaux permanents est de +112.7, ce ratio mesure le rapport entre les investissements nets réalisés par l'organisme et les moyens financiers internes et externes dont il dispose pour couvrir ces immobilisations.

Le fonds de roulement s'élève à 16.3M€ (hors acne). Il baisse de 4.3M€ par rapport à 2014, ceci résulte de la baisse des dettes financières long terme -3.2M€ et de l'augmentation des immobilisations nettes +4.4M€. Les fonds propres élargis progressent de +3.3M€.

Le ratio FRNG/mois de dépenses donne le nombre de mois pendant lesquels Advivo peut faire face à ses dépenses. Il se situe à 5.4 mois contre 7.3 mois en 2014, 4.9 en 2013 et 5.8 mois en 2012 (médiane des offices en 2013 : 3.7).

Depuis plusieurs années, le niveau de fonds propres s'est amélioré +44.9% sur 5 ans ce qui permet de renforcer la structure financière d'Advivo et de faire face à son développement et ses investissements.

📌 Il convient de noter que 51K€ d'intérêts compensateurs restent à imputer en situation nette contre 701K€ en 2014

📌 La trésorerie (nette des crédits de trésorerie) représente 6.6 mois de loyers et charges quittancés contre 8.7 en 2014 et repose sur des ressources stables

- Le montant des fonds propres atteint 62.8M€ avec les subventions.
- Le ratio ressources internes/capitaux permanents se situe à 41.7% (médiane des offices 2013 : 37.3%).
- La provision gros entretien est établie selon un programme de travaux pour 5 ans. Son montant s'élève à 5.6M€ soit 952€ par logement, niveau 2.5 fois supérieur à la médiane des offices. 94% de cette provision sert à couvrir les diagnostics et certains travaux liés à l'amiante.
- La valeur médiane 2014 pour un office est de 382 euros par logement.

II. L'exploitation

Les Produits

- ▣ Une marge brute locative à 25% des loyers, en baisse de 1 point,
- ▣ Des produits locatifs à hauteur de 25.1M€, en faible progression +0.2% malgré les mises en service,
- ▣ Des produits des activités annexes à 301K€ (dont 221K€ de CEE)
- ▣ Des produits financiers nets à hauteur de 383K€ soit 1.5% des loyers

Les Charges

- ▣ Une annuité à 8.9M€ soit 35.4% des loyers contre 33.9% en 2014, en hausse de 400K€ mais comprenant le remboursement anticipé à hauteur de 708K€ d'intérêts compensateurs.
- ▣ Le poids de la dette est en forte diminution depuis 12 ans; à partir de 2011, l'annuité passe en-dessous de la médiane des offices 2014 dont le taux est de 37.4%;
- ▣ Une taxe foncière qui représente 14.2% des loyers en hausse de 1.8% par rapport à 2014 hors dégrèvements. La pression fiscale est plus forte que la médiane des offices 2014 qui est à 13% des loyers (hors abattements et dégrèvements);
- ▣ Un niveau de maintenance élevé, la maintenance globale (y compris régie et subventions déduites) se situe à 4.4M€ soit 755€ par logement, la médiane des offices 2014 est de 619€/logt, la maintenance représente 17.7% des loyers contre 17.5% en légère hausse, 15.7% pour la médiane des offices 2014;
- ▣ Une baisse des charges propriétaires à 22.7% des loyers contre 23.2% en 2014, lié à la baisse des charges de personnel et d'assurances. La médiane des offices 2014 est de 24.7%. Les coûts de fonctionnement hors cotisations s'élèvent à 21.3% contre 22.4% en 2014 et pour la médiane des offices 2014 à 24% contre 23.7% en 2013.
- ▣ Le nombre de logements vacants passe de 249 à 214 au 31 décembre 2015 déduction des 60 logements démolis du Plan des Aures. Le nombre de logements vacants relouables augmente de 155 à 159, le nombre de logements non relouables progresse de 19 logements passant de 27 à 46 dont 10 bloqués pour amiante. Le coût de la vacance financière des loyers logements et charges s'élève à 1 204K€ contre 1 103K€ en 2014, soit 4.8% des loyers, la médiane des offices 2014 est de 5.1%.
- ▣ L'impayé se dégrade de 64K€ (hors quittancement de décembre), il s'établit à 2.7M€ contre 2.65M€ en 2014 avec une baisse de la dette sur les locataires présents de -94K€ et une augmentation sur les locataires partis de +158K€. Le coût de l'impayé s'élève à 773K€ contre 550K€ en 2014, soit 3.1% des loyers, la médiane des offices 2014 est de 1.5%.

L'équilibre d'exploitation

L'autofinancement d'exploitation, principal indicateur de mesure de la santé financière d'un organisme, reflète sa capacité à contribuer par lui-même au financement de ses opérations, s'élève à 3.5M€ soit 14% des loyers, en baisse de 1 point par rapport à 2014. L'autofinancement de la médiane des offices 2014 est de 9.5%.

La part des coûts incompressibles de l'organisme représente 75% des recettes locatives, ceci permet cependant de dégager une marge brute suffisante pour couvrir l'effort de maintenance et créer les ressources nécessaires pour les investissements de demain. Cependant le volume annuel dédié à la maintenance devra se stabiliser pour éviter une trop forte dégradation de l'autofinancement; autofinancement qui sera impacté, dans les prochaines années, par une reprise de l'annuité pour couvrir les investissements engagés dans le cadre des réhabilitations, du PRU, des constructions neuves, par le coût supplémentaire engendré par le désamiantage, par le renforcement des réglementations liées aux mises aux normes, par la forte augmentation des prélèvements de l'État.

III. Le résultat

L'exercice 2015 se solde par un résultat excédentaire de 5.1M€ dont 3.4M€ de résultat d'exploitation, 0.3M€ de résultat financier et +1.4M€ de résultat exceptionnel (issu des SIG).

Le résultat dégagé sur l'exercice 2015 sera affecté à hauteur de 4M€ en réserves afin de faire face aux investissements à réaliser et de tenir compte de la raréfaction des aides publiques (Etat et collectivités) et 1.1M€ en report à nouveau.

Bilan

L'Actif

En 2015, le bilan s'établit à 192.2M€ (dont intérêts compensateurs de 51K€).

Les immobilisations représentent 150.3 millions d'euros

soit 78% de l'actif, en augmentation de 4.4M€ (variation 2015/2014). Elles sont composées essentiellement de la valeur comptable des immeubles locatifs pour 97%; les immobilisations de structure, incorporelles et financières n'en représentent qu'une faible partie. Principales opérations d'investissement pour 2015 : Livraison de 46 logements à Chonas, Oytier, Pont-Evêque, Jardin, acquisition de 3 logements à Vienne, acquisition d'opérations en VEFA, Poursuite des réhabilitations du Mas de Charlemagne, de Malissol II et III, du Champs de Mars, du Plan des Aures, des Genets, installations des panneaux photovoltaïques résidences des Genets, du Bayet, de Robespierre, Poursuite de la résidentialisation du Plan des Aures, Installation du réseau de TV sur Malissol 6, 7, 8.

Décomposition du coût des investissements 2015, 10.3M€ :

Constructions, acquisitions, VEFA : 7.8M€ (principales opérations : les Genêts 2, Chonas, Jardin, les terrasses de l'Abbé Peyssonneau, Reventin, Chuzelles, St Ignace IV)

Réhabilitations : 3.2M€, aménagements de locaux 0.1M€,

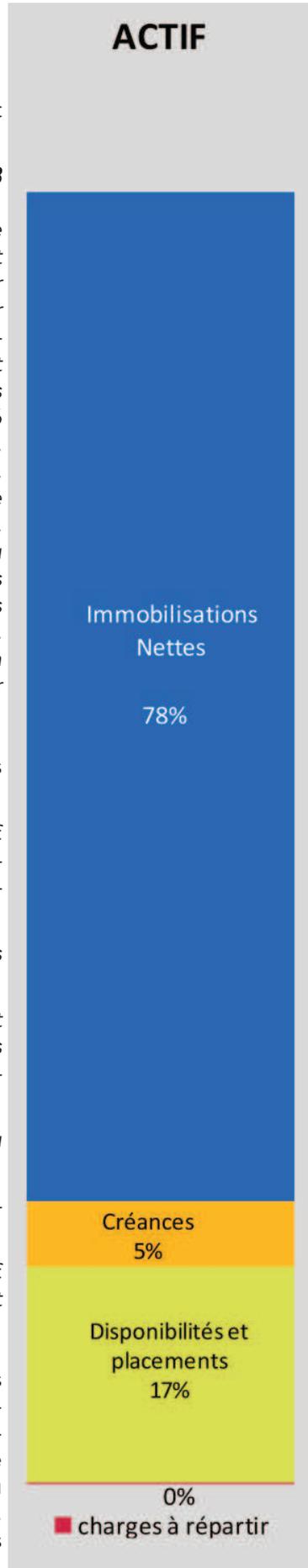
Travaux type composants : 0.2M€ (dont remplacement de chaudières individuelles sur diverses résidences, installation du réseau de TV),

Travaux liés au PRU : résidentialisation du Plan des Aures : 0.4M€,

Retrait des travaux de démolition des bâtiments 8 et 9 du Plan des Aures -1.6M€,

Investissements liés à la structure : 0.2M€ (principalement acquisition de logiciels et licences).

Le montant des diminutions d'actif (éléments démolis, cédés, sorties de composants remplacés...) s'élève à 1.5M€ comprenant la sortie des bâtiments démolis du PDA, la sortie des composants remplacés et du bien vendu (vente d'une maison à Malissol les bosquets, prix de cession 160K€). Les amortissements de l'exercice s'élèvent à 5.9M€, les provi-



sions à 1.1M€ et les reprises à 1.3M€. La totalité de la provision de 520K€ concernant la démolition des bâtiments 8 et 9 du Plan des Aures a été reprise (bâtiments démolis en mai 2015), reste le Foyer des Jeunes Travailleurs Cancanne (immeuble vide, opération bloquée) pour 743K€, la rétrocession des voiries de St Ignace pour 363K€, l'immeuble du 42 rue de la convention pour 26K€, immeuble destiné à la démolition, l'immeuble du 17 rue Maugiron pour 52K€, immeuble destiné à la démolition.

Les valeurs réalisables à court terme 9.6 millions d'euros représentent 5% de l'actif dont 20% de créances sur les locataires, 21% autres créances et 59% de subventions notifiées auprès des différents partenaires (en forte augmentation depuis 3 ans du fait du démarrage du PRU).

La trésorerie 32.3M€ (hors ligne de trésorerie de 15M€) est constituée de disponibilités (dont 57% de dépôts sur livret A, 30% de comptes à terme et 13% de liquidités sur les comptes courants). La trésorerie nette représente 5 mois de dépenses contre 7.09 en 2014. Elle baisse de 5.5M€ du fait de la faible mobilisation d'emprunts à hauteur de 2.7M€ face à un montant d'investissements de 10.3M€.

Les charges différées relatives aux intérêts compensateurs 51K€, contrepartie des charges inscrites au passif. Elles représentent le montant que paierait Advivo en cas de remboursements anticipés sur certains prêts de la CDC. Le stock d'IC baisse de 650K€ suite à des remboursements anticipés effectués en 2015.

Le Passif

📌 **Les capitaux permanents, 169 millions euros soit 88% du passif, se répartissent entre :**

📌 **Les dettes à long terme 98.5M€**, essentiellement les en-cours des prêts (97M€) finançant les investissements en constructions neuves, réhabilitations, acquisitions-améliorations détenus pour 80% auprès de la Caisse des Dépôts, 12% de la Caisse d'Épargne, 4% de Dexia, 3.5% d'Amallia, 0.5% du Crédit Agricole.

La durée résiduelle de la dette est de 19 ans et 3 mois, la durée résiduelle est 9 ans et 8 mois.

- 6% de l'encours a un taux d'intérêt \leq 1%,
- 51% de l'encours a un taux compris entre 1% et 2%,
- 26% de l'encours à un taux compris entre 2% et 3%,
- 12% de l'encours a un taux compris entre 3% et 4%,
- 1% de l'encours a un taux compris entre 4% et 5%,
- 4% de l'encours a un taux $>$ à 5%. 77% de l'encours est indexé sur livret A, 23% à taux fixe.

Le taux du livret A est passé de 1% au 1er août 2014 à 0.75% au 1er août 2015, ce taux bas permet d'amoindrir le coût de la dette. L'encours de la dette a diminué de 3.4M€ passant de 100.4M€ à 97M€, le remboursement annuel de l'amortissement financier a été de 6.1M€ (dont 81k€ de remboursement anticipé lié à la démolition du plan des aures), le montant des réalisations de l'exercice de 2.7M€. Au 01.01.2015, Advivo a procédé à un réaménagement de sa dette avec la CDC portant sur un encours de 22.2M€ (66 lignes de prêts), en procédant à un reprofilage des prêts avec allongement de 5 ans, baisse de marge et paiement des intérêts compensateurs pour certaines lignes afin de dégager des marges de manœuvre pour les prochaines années.

Le montant des dépôts de garantie s'élève à 1.5M€.

📌 **Et les capitaux propres et provisions, 70.5M€**, constitués par 52% d'apports, dotations et réserves, 37% de subventions d'investissements, 11% de provisions (dont 73% des provisions détenues par la PGE). Les capitaux propres ont progressé de 4.9%

PASSIF

Fonds propres
et
provisions
37%

Dettes
Financières
52%

Lignes de
trésorerie
et ADPCA
11%

soit 3.3M€, liés au résultat de l'exercice et aux résultats antérieurs.

Les provisions pour risques 1 613K€ comprennent les provisions pour litiges 1 295K€ (litiges fournisseurs, locataires, personnel) et les provisions pour risques 318K€ (risques sur opérations immobilières, personnel dont 260K€ pour le risque cadre chômage). Advivo assume le rôle d'assureur au titre de l'assurance chômage des salariés partis. La provision gros entretien augmente de 1M€ de 4 620K€ à 5 600K€ afin de couvrir le risque amiante.

Les autres provisions pour charges s'élèvent à 492K€, comprenant 439K€ de provisions retraite et 53K€ de médaille du travail. La provision de 2 590K€ constituée en vue de la démolition des bâtiments 8 et 9 du Plan des Aures a été reprise en intégralité sur 2015, bâtiments démolis en mai 2015.

Les dettes à court terme s'élèvent à 23.2 millions d'euros et sont constituées par les intérêts courus non échus des emprunts en cours pour 0.8M€, le stock d'intérêts compensateurs 0.05M€, la ligne de trésorerie pour 15M€, les avances et excédents d'acomptes sur provisions de charges pour 0.4M€, les dettes (fournisseurs, fiscales, sociales...) pour 6.9M€.

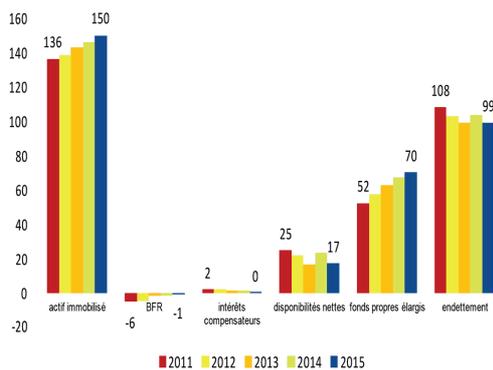
Structures financières

Les Caractéristiques

La structure financière d'Advivo présente les caractéristiques suivantes (*):

☺ Une couverture satisfaisante des immobilisations par les capitaux permanents +112.7 (rapport entre les investissements nets et les moyens financiers pour couvrir les immobilisations).

Evolution des postes de Bilan en M€



Sur une période de 5 ans, les immobilisations nettes progressent de 14M€ soit une variation de +10.4% tandis que l'endettement baisse de 9M€ soit -8.1%.

Suite à différents remboursements anticipés, le stock d'intérêts compensateurs s'amenuise de 2M€ à 51K€.

La trésorerie nette diminue de 8M€ et les fonds propres élargis (y/c provisions) s'améliorent de 18M€ soit +34.6%.

☺ Un niveau de fonds propres atteignant 62.8M€ avec les subventions. Les fonds propres représentent 37.2% des capitaux permanents et s'améliorent depuis 10 ans, passant de 31.8M€ en 2005 à 62.8M€ en 2015 (+97.5%).

☺ Le ratio, ressources internes/capitaux permanents permet d'évaluer la part des capitaux dont l'organisme dispose pour financer ses investissements.

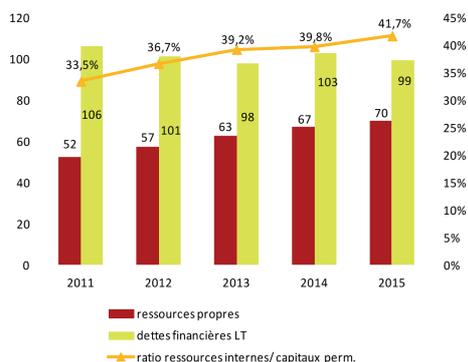
Advivo est à 41.7% en 2015 et se situe au-dessus de la médiane des offices.

Ressources internes = capitaux propres + provisions

Capitaux permanents = ressources internes + dettes financières LT-ICNE-IC

La valeur médiane 2013 pour un office est de 37.3%

Endettement et Ressources propres en M€



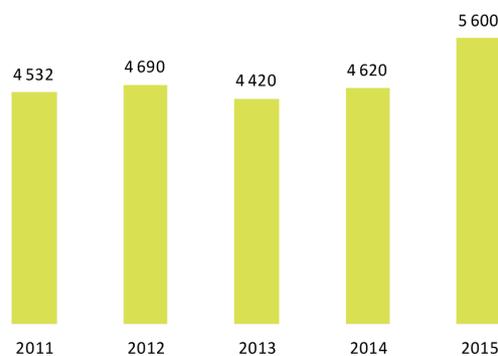
☺ Une provision pour gros entretien de 5.6M€ pour 2016-2020, soit 952 euros par logement. Elle est entièrement disponible. Basée sur un plan pluriannuel établi jusqu'au 31.12.2010 sur 3 ans, elle est désormais inscrite pour une durée de 5 ans.

Son niveau progresse de 980K€. La PGE dépasse largement celui des autres organismes, +149.2% de la valeur médiane des offices.

La valeur médiane 2014 pour un office est de 382 euros par logement.

☺ Sur 4 620K€ de provision initiale de gros entretien, 1 242K€ étaient constitués au titre de l'exercice 2015.

PGE en K€



Les travaux réalisés se sont élevés à 1 201K€ (dont 581K€ des diagnostics liés à l'amiante, 221K€ de mises aux normes ascenseurs, 277K€ de mises aux normes incendies, 59K€ de remplacement partiel des colonnes d'eaux usées du quai Pasteur, 51K€ de travaux de Résidentialisation montée St Marcel, 12K€ de réfection de la VMC à Isle II, mise en conformité du chauffage...), les travaux non réalisés sont évalués à 75K€ et l'écart entre le montant programmé et la réalisation à -34K€. Le montant de la provision pour les 5 prochaines années est de 5 600K€. Les principaux travaux porteront sur le désamiantage (y/c études, diagnostics, travaux) pour 5.2M€, les mises aux normes liées à l'accessibilité pour 0.2M€ et divers travaux sur les résidences (TV, chauffage, réfection des réseaux d'eaux usées, travaux de peinture, en autre...).

Le Fonds De Roulement Net Global (Frng)

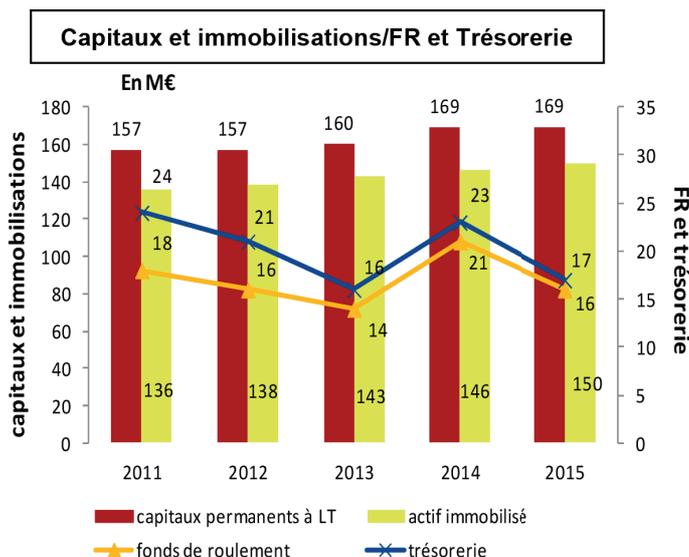
Le fonds de roulement d'Advivo ou excédent des ressources permanentes sur les emplois à long terme s'élève à 16.3millions d'euros (hors ACNE). Il baisse de 4.3M€ par rapport à 2014.

FONDS DE ROULEMENT	2015	2015	en euros par lgts	valeur médiane 2014 offices
en % des ressources permanentes	9.6%			5.0%
En euros par logement	2 771		2 771	1 560
Constitution :	K€	%	€/lgt	€/lgt
potentiel financier	7 062	43%	1 201	686
dépôts de garantie	1 527	9%	260	249
provisions pour risques et charges	7 704	47%	1 310	
dont PGE	5 600	34%	952	382
TOTAL	16 293	100%		

Cette diminution est liée à la baisse des dettes financières long terme et à l'augmentation des dépenses d'investissements, opérations pour lesquelles les emprunts non pas encore été totalement mobilisés.

Le ratio, FRNG/mois de dépenses mensuelles moyennes donne le nombre de mois pendant lesquels Advivo peut financer durablement son activité. Il est de 5.45 mois de dépenses en 2015 contre 7.27 en 2014.

La valeur médiane 2013 pour un office correspond à 3.7 mois de dépenses.



Depuis 2000, l'office a procédé à des remboursements anticipés soit 562K€ en 2000, 610K€ en 2001, 1 645K€ en 2002, 4 132K€ en 2005, 951K€ en 2007 (stock d'intérêts compensateurs), 615K€ en 2009 (IC), 970K€ (IC) en 2010, 340K€ en 2011, 284K€ en 2012, 750K€ en 2013 (IC), 81K€ et 708K€ (IC) en 2015 et procéder à un réaménagement de sa dette avec la CDC en 2015 afin de dégager des marges de manœuvre pour les années à venir.

Le Potentiel Financier

Il est de 7M€ en baisse de 3M€ lié au décalage entre la mobilisation tardive des emprunts et les investissements réalisés.

Il constitue le reliquat de fonds propres potentiellement affectable au financement des immobilisations. Il représente la différence entre les capitaux propres plus les emprunts et les investissements.

Il ne tient pas compte des décalages favorables et défavorables liés à l'activité de construction, réhabilitation.

Les Dépôts De Garantie

Les dépôts de garantie des locataires représentent une ressource de trésorerie de 1 527K€ soit 260 euros par logement.

La médiane des offices 2014 se situe à 249 euros par logement.

Le Besoin En Fonds De Roulement

est constitué par la différence entre les créances (loyers) et les dettes d'exploitation (fournisseurs); ce cycle d'exploitation génère des ressources (décalage entre les encaissements et les paiements) d'où un besoin en fonds de roulement négatif.

Il s'élève à -1M€ soit -3% des loyers et charges.

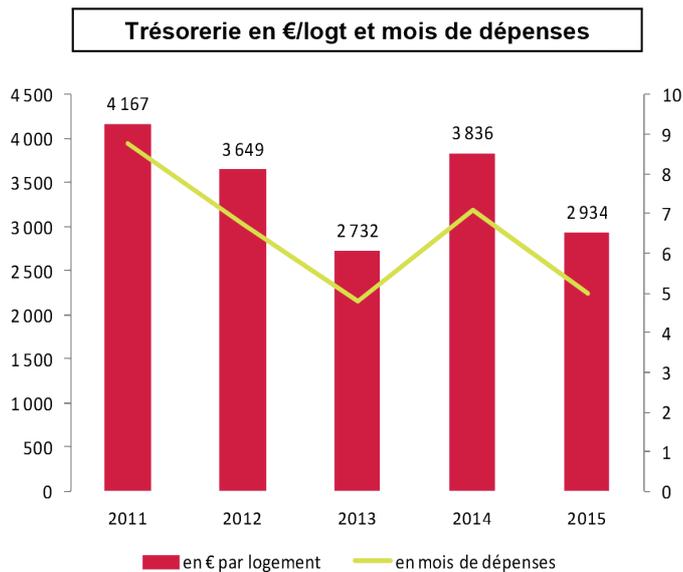
A noter : le crédit vendeur de l'immeuble « le Bellevue » pèse pour 0.8M€ dans le BFR, reste à payer 5 années.

La médiane des offices 2014 se situe à -14.8% des loyers et charges.

La Trésorerie

La trésorerie s'élève à 17.3M€, nette des 15M€ utilisés dans le cadre de la ligne de trésorerie (LT mise en place en avril 2013, montant global de 15M€). La trésorerie rapportée au cycle d'exploitation, représente 6.6 mois de loyers et charges quittancés et 5 mois de dépenses. Elle baisse de 5.5M€.

La valeur médiane 2014 pour un office est de 5.7 mois de quittancement et 3.6 mois de dépenses.



Indicateurs financiers : bilan

Actif en K€	2011	2012	2013	2014	2015	évolution 2015/2011
Immobilisations nettes	136 147	138 278	143 201	145 864	150 271	10.37%
valeur brute	251 548	257 323	266 473	274 461	282 658	12.37%
amortissements et provisions	115 401	119 045	123 372	128 597	132 387	
Stocks nets	0	0	0	0	0	
Créances nettes	4 601	7 461	9 242	10 644	9 621	109.12%
Disponibilités + placements	24 858	21 418	26 135	31 719	32 281	29.86%
Charges à répartir (intérêts compensateurs+ charges constatées d'avance)	2 290	1 987	967	722	73	-96.81%
Total bilan Actif	167 896	169 144	179 445	188 949	192 246	14.50%

Passif en K€	2011	2012	2013	2014	2015	évolution 2015/2011
Fonds propres	43 382	49 428	53 880	58 223	62 855	44.89%
dont situation nette	21 353	25 689	27 712	31 365	36 437	70.64%
subventions d'investissements	22 029	23 739	25 842	26 858	26 418	19.92%
Amortissements dérogatoires			326			
Provision pour risques et charges	8 989	8 041	8 803	9 039	7 705	-14.28%
dont provision pour gros entretien	4 532	4 690	4 420	4 620	5 600	23.57%
Dettes financières	108 105	102 973	99 330	103 809	99 385	-8.07%
Crédits et lignes de trésorerie			10 015	9 020	15 030	
Autres dettes+ produits constatés d'avance	7 420	8 702	7 417	8 858	7 271	-2.01%
Total bilan Passif	167 896	169 144	179 445	188 949	192 246	14.50%

Les Fonds Propres en K€	2011	2012	2013	2014	2015	évolution 2015/2011
Dotations	2 154	2 154	2 154	2 154	2 154	0.00%
Réserves	12 638	13 638	22 307	22 307	24 307	92.33%
Report à nouveau	4 149	5 561	1 228	3 577	4 904	52.05%
Résultat	2 412	4 336	2 023	3 327	5 072	
Situation nette	21 353	25 689	27 712	31 365	36 437	70.64%
Subventions d'investissement (nettes)	22 029	23 739	25 842	26 858	26 418	19.92%
Montant brut	32 585	34 978	37 829	39 598	39 815	22.19%
Montant inscrit en résultat	10 556	11 239	11 987	12 739	13 398	26.92%
Amortissements dérogatoires	0	0	326	0	0	
Total Fonds propres	43 382	49 428	53 880	58 223	62 855	44.89%

Trésorerie en K€	2011	2012	2013	2014	2015
disponibilités + placements	24 858	21 418	26 135	31 719	32 281
-soldes créditeurs et concours bancaires courants	<281>	<0>	<10 015>	<9 020>	<15 030>
= Trésorerie nette	24 577	21 418	16 120	22 699	17 251
en euros par logement	4 167	3 649	2 732	3 836	2 934
en mois de dépenses*	8.75	6.75	4.72	7.08	5.00
* dépenses d'exploitation et d'investissement					

Indicateurs financiers : exploitation

Quittancement annuel en K€	2011	2012	2013	2014	2015	évolution 2015/2011
	+ 0.5% au 01/01	+0.5% au 01/01	+0.8% au 01/01	+0.8% au 01/01	+ 0.47% au 01/01	
Les loyers	24 481	24 527	24 762	25 037	25 095	2.51%
logements	22 167	22 205	22 396	22 706	22 744	2.60%
supplément de loyer	92	55	78	78	76	
foyers et résidences	70	86	86	86	86	22.86%
garages, commerces...	2 152	2 181	2 202	2 167	2 189	1.72%
Ecart charges récupérables/récupérées	<142>	<327>	<226>	<126>	<231>	
Coûts des impayés *	<282>	<83>	<377>	<550>	<773>	
Total quittancement locatif net	24 057	24 117	24 159	24 361	24 091	0.14%

* le coût des impayés=dotation pour créances douteuses+pertes sur créances irrécouvrables+créances effacées dans le cadre d'une procédure de surendettement- non valeur -reprise

En 2010 : changement d'évaluation de la provision (av. provision calculée 100% dette des partis/présents, 90% dette des présents<3mois,

en 2010 : 100% dette des partis et présents > 1an, 50% dette des présents entre 6 mois et 1 an, 25% entre 3 et 6 mois, 0%<3 mois)

Ratios en euros

Loyer moyen pratiqué par logement en €	3 758	3 783	3 796	3 837	3 868	2.92%
Charges locatives récupérables par logt en €	982	1 044	1 070	1 019	1 080	10.06%
Quittancement locatif net par logement en €	4 079	4 109	4 095	4 118	4 097	0.45%

Impayés locatifs en K€	2011	2012	2013	2014	2015	évolution 2015/2011
Créances sur les locataires au 31/12 (brut)	4 276	4 127	4 360	4 624	4 640	8.51%
dont créances non exigibles	1 951	1 929	1 983	1 970	1 591	-18.45%
retard de paiements, à partir de 2015 quitt. de déc. inclus	2 325	2 198	2 377	2 654	3 049	31.14%
dont créances non douteuses	1 951	1 929	1 983	1 970	1 591	
créances douteuses locataires présents	1 170	1 001	1 029	1 297	1 503	28.46%
créances douteuses locataires partis	1 155	1 197	1 348	1 357	1 547	33.94%
Provisions sur créances au 31/12	2 158	2 031	2 170	2 411	2 742	27.06%
Pertes annuelles sur créances irrécouvrables	157	172	174	248	299	
Créances effacées dans le cadre d'une proc. de trait.des situations de surendettement des partic.	55	72	82	107	153	113.21%
Impayés totaux en % des loyers et charges quittancés	7.72%	7.25%	7.65%	8.51%	9.70%	
Dis ensemble des offices médiane	7.2%	7.5%	7.7%	8.2%		

Annuités d'emprunts locatifs en K€	2011	2012	2013	2014	2015	évolution 2015/2011
Remboursements en capital *	5 101	5 324	5 364	5 836	6 055	18.70%
Intérêts comptabilisés	3 422	3 549	3 912	2 644	2 825	-17.45%
Annuités comptabilisées	8 523	8 873	9 276	8 480	8 880	4.19%
En % des loyers	34.81%	36.18%	37.46%	33.87%	35.39%	
En € par logement	1 445	1 512	1 572	1 433	1 510	
Dis ensemble des offices médiane	39.8%	39.7%	37.7%	37.4%		

* hors remboursements anticipés

Taxe foncière sur les Propriétés Bâties en K€	2011	2012	2013	2014	2015	évolution 2015/2011
TFPB brut évaluée	3 717	3 822	3 880	3 955	4 060	9.23%
Abattement ZUS	<481>	<503>	<505>	<464>	<505>	
Dégrèvements Démolition		<26>			<44>	
Dégrèvements logts adaptés pers.âgées handi-capées		<61>	<59>	<50>	<188>	
Dégrèvements économies d'énergie	<137>	<107>		<130>	<296>	
TFPB net	3 099	3 125	3 316	3 311	3 027	-2.32%
En % des loyers	12.66%	12.74%	13.39%	13.22%	12.06%	
En € par logement soumis	563	570	601	591	543	
Dis ensemble des offices médiane	12,0%	11,9%	11.9%	11.7%		

Maintenance en K€ y compris régie (subventions déduites)	2011	2012	2013	2014	2015	évolution 2015/2011
Entretien courant *	1 310	1 354	1 358	1 374	2 020	54.20%
Gros entretien	3 488	3 378	2 887	3 010	2 417	-30.71%
Maintenance non récupérable	4 798	4 732	4 245	4 384	4 437	-7.52%
En % des loyers	19.60%	19.29%	17.14%	17.51%	17.68%	
En € par logement	813	806	719	741	755	
Dis ensemble des offices médiane	15,7%	15,5%	15.6%	15.7%		

* y compris sinistres nets et honoraires techniques

Frais de personnel en K€	2011	2012	2013	2014	2015	évolution 2015/2011
Frais de personnel (hors régie)	3 991	4 306	4 332	4 456	4 237	6.16%
En % des loyers	16.30%	17.56%	17.49%	17.80%	16.88%	
En € par logement	677	734	734	753	721	
Dis ensemble des offices médiane	16.5%	16.7%	16.8%	17.0%		

Coût moyen de fonctionnement en K€	2011	2012	2013	2014	2015	évolution 2015/2011
Coût de gestion *	5 670	6 007	6 040	5 810	5 690	0.35%
dont frais de personnel structure hors régie	3 991	4 306	4 332	4 456	4 237	
En % des loyers	23.16%	24.49%	24.39%	23.21%	22.67%	
En € par logement	961	1 024	1 024	982	968	
Dis ensemble des offices médiane	23.6%	24%	24.3%	24.7%		

* le coût de gestion se compose des consommations, des frais généraux de personnel et de structure (hors entretien, tfpb) les coûts inhérents à la régie en sont déduits

Compte de résultat

Le résultat de l'exercice s'élève à 5.1M€ dont 3.4M€ lié au résultat d'exploitation (donnée issue du SIG).

Le chiffre d'affaires est de 31.7M€ dont 25.1M€ constitué par les loyers, 6.3M€ par la récupération des charges locatives et 278K€ par les autres activités (dont 221K€ par la revente liée aux CEE).

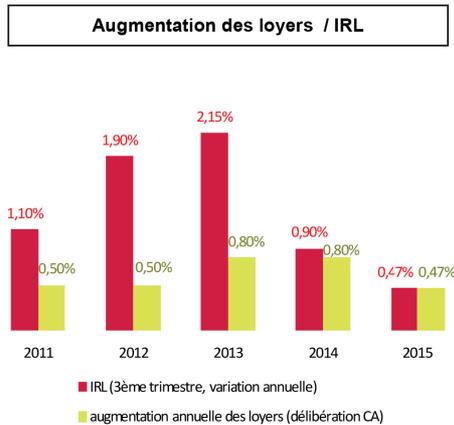
Les produits

Les produits locatifs : 31.4M€ (loyers + charges locatives), les loyers sont en hausse de 0.2% soit 58K€, les mises en service 2015 ont permis de dégager 75K€ de recettes supplémentaires, la vacance financière des logements s'est dégradée à 940K€ contre 848K€, +92k€

Les autres produits d'exploitation s'élèvent à 278k€ contre 435K€,

Les produits financiers bruts : 495K€ contre 540K€ en 2014, contexte de taux particulièrement bas,

Les produits exceptionnels : 5.3M€ provenant pour l'essentiel de la démolition du Plan des Aures : reprises sur provision pour 2.6M€, subventions liées pour 1.5M€. Les autres produits exceptionnels sont : les subventions d'investissements virées au compte de résultat pour 768K€, les indemnités d'assurance (dont le sinistre incendie du Mas de St Alban) pour 135K€ et des produits de cessions pour 166K€ (dont la vente d'une maison à Malissol pour 160K€).



Les Charges

Les charges d'exploitation : 29.6M€. Les consommations augmentent de 3.5% : Les achats +9.8%, en particulier sur les fluides : eau +23.6%, électricité +16.9%, les primes d'assurance baissent de 20.1%; les cotisations restent élevées à 338k€ dont 60k€ au titre de la taxation sur la mutualisation financière des organismes sociaux, la taxe foncière hors dégrèvements augmente de 1.7%,

La politique de maintenance reste soutenue à 4.4M€ soit 75€ au logement contre 619€/logt pour la médiane des offices 2014

Les charges financières : 2.9M€, en hausse de 0.2M€ du fait d'un remboursement anticipé d'intérêts compensateurs de 708K€; le taux du livret A est actuellement bas et les actions menées ces dernières années : remboursements

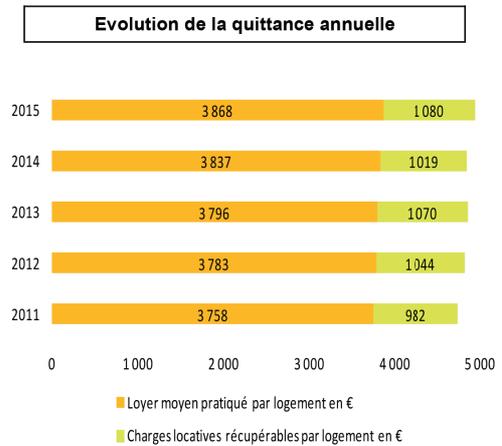
anticipés, refinancement, réaménagement ont permis de diminuer la charge d'intérêts; cependant les marchés financiers demeurent très volatiles et 77% de l'encours est indexé sur le livret A,

Les charges exceptionnelles : 3.1M€ décomposées pour l'essentiel de 2.2M€ de coûts liés à la démolition des bâtiments 8 et 9 du Plan des Aures, 543K€ liés à la VNC des bâtiments 8 et 9 du Plan des Aures, de cessions et composants remplacés, 308K€ liés aux sinistres sur patrimoine (dont l'incendie au bâtiment C de la résidence du Mas de St Alban, parties communes ainsi que 10 logements impactés).

Le montant des charges récupérables/charges récupérées s'élève à 231K€ en lecture directe et tient compte du montant provisionné d'un exercice sur l'autre pour les charges récupérables non récupérées au titre de la vacance pour 264K€ (+10K€).

La quittance

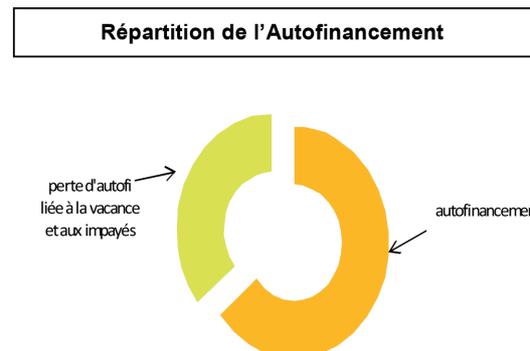
La quittance mensuelle moyenne pour les logements est répartie entre le loyer pour 322€ et les charges locatives pour 90€ soit un total de 412€, montant en hausse sur les charges locatives.



L'autofinancement

L'autofinancement d'exploitation net des remboursements anticipés s'établit à 3 503K€ soit 14% des loyers.

La marge brute locative se dégrade de 1 point à 25% des loyers du fait du remboursement anticipé d'intérêts compensateurs à hauteur de 708K€.



Autofinancement Net

Formation de l'autofinancement net d'exploitation courante

en K euros	agrégats	% loyers	€ par lgts*	Offices 2014**
Recettes courantes	26 044	114,5%	4 429	
Loyers	25 095		4 268	3 905
Loyers des logements	22 744	90,6%	3 868	3 771
Autres loyers	2 351	9,4%	400	134
Produits financiers nets	383	1,5%	65	35
Marge sur accession et prêts...	0	0,0%	0	
Autres produits	301	1,2%	51	70
Productions diverses	265	1,1%	45	
Annuités	-8 910	-35,5%	-1 515	1 449
Amortissements financiers (y/c RA)	6 136	24,5%	1 044	
Intérêts	2 774	11,1%	472	
Solde après annuités	17 134	68,3%	2 914	2 591
Taxe foncière nette	-3 027	-12,1%	-515	453
Taxe foncière de l'exercice	3 555	14,2%		
Dégrèvements	528	2,1%		
Solde après TFPB	14 107	56,2%	2 399	2 150
Dépenses courantes	-6 761	-26,9%	-1 149	1 053
Dépenses de personnel (y/c régie)	4 646	18,5%	790	657
Autres dépenses d'exploitation	1 453	5,8%	247	299
Incidences charges récup	231	0,9%	39	46
Perte nette sur créances irrécouvrables	431	1,7%	73	60
Solde après dépenses courantes	7 346	29,3%	1 249	
Coûts de maintenance locative (hors régie)	-3 924	-15,6%	-668	619
Entretien courant (subventions déduites)	1 266	5,0%	215	238
Gros entretien	2 018	8,0%	343	365
Honoraires techniques	679	2,7%	115	
Subventions GE	39	0,2%	7	
Autofinancement d'exploitation	3 422	13,6%	582	369
Remboursements anticipés	81	0,3%	14	
Autofinancement d'exploitation corrigé	3 503	14,0%	596	

* base au 31 décembre 2015 soit 5880 logements.

Le loyer logement moyen est de 3 868 €

** données du DIS

Le résultat de l'exercice s'élève à 5 072 428.02 euros.

Affectation de l'autofinancement d'exploitation courante

	en K€	loyers %	€/lgts*
Autofinancement de l'exploitation courante	3 422	13.6%	582
Affectation aux provisions pour Gros Entretien :	-980	-3.9%	-167
- Dotation	2 222		
+ Reprise	1 242		
Autres affectations :	1 106		
Insuffisance annuelle d'A. techniques :	1 127		
- Amortissements techniques	5 910		
+ Subv. Virées au cpte de résultat	901		
+ Amortissements financiers	6 136		
Autres dotations nettes :	-21		
- Dotations	1 462		
+ Reprises	1 441		
Résultat d'exploitation courant retraité	3 548	14,1%	603
Résultat exceptionnel retraité	1 524	6,1%	259
Résultat de l'exercice	5 072	20.2%	863

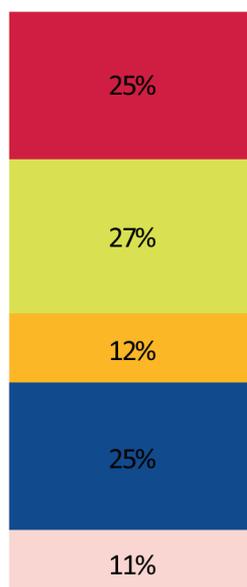
La valeur médiane de l'autofinancement d'exploitation 2014 pour un office en % des loyers est de 9.5% soit 369€/logt. La valeur médiane du résultat de l'exercice 2014 pour un office en % des loyers est de 12.7% soit 490€/logt.

La valeur médiane du ratio d'autofinancement net est de 11.9% en 2014, 10.8% moyenne des 3 derniers exercices, 11.35% en 2015 pour advivo et 11.47% moyenne des 3 derniers exercices (2013-2015).

La marge d'autofinancement net des offices en 2013 est < à 6% des loyers pour le 1er quart, compris entre 6% et 10.8% pour le 2ème quart, compris entre 10.8% et 14.4% pour le 3ème quart et est > à 18.4% pour le dernier quart.

La marge brute

La marge brute locative représente 25% des loyers.



■ charges d'intérêts

■ remboursements de capital (y/c RA)

■ TFPB

■ structure

■ marge brute

Marges Brute = 25% des loyers

Les coûts incompressibles = 75% des loyers

Coûts des financements = 36%

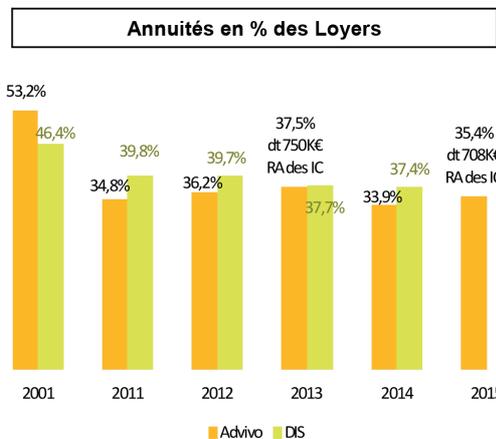
Coûts variables = 39%

Utilisation de la marge brute	6 399 K€
Entretien du patrimoine (hors régie)	
+ Travaux de GE (hors régie)	3 925 K€
Solde après maintenance	2 474 K€
Autres produits (ppts financiers+autres ppts (dont CEE)+productions diverses)	948 K€
Nouveau solde	3 422 K€
Autofinancement d'exploitation retraité y/c RA	3 422 K€

Les charges

Les annuités d'emprunts

Les annuités locatives s'élèvent à 8 880K€ soit 35.39% des loyers.



Elles baissent de façon significative depuis 2002 passant de 53.82% à 35.39% (-18.43 points).

L'annuité ramenée au nombre de logements gérés s'établit à 1 510€/logt en 2015 contre 1 433€/logt en 2014.

L'organisme a mené depuis 2000 une politique de désendettement en effectuant d'une part des remboursements anticipés sur les démolitions et cessions, en renégociant sa dette, notamment avec l'allongement de 3 ans de la durée des emprunts CDC, en remboursant des intérêts compensateurs 15% du volume en 2007, 15% en 2009, 38% en 2013, refinancement à hauteur de 17.1M€ en taux fixe (17% de l'encours) en 2010 entraînant un remboursement anticipé d'intérêts compensateurs de 35%, au 01.01.2015 réaménagement auprès de la CDC portant sur 22.2M€ avec allongement de 5 ans et remboursement anticipé d'intérêts compensateurs à hauteur de 328K€ puis en décembre 2015 remboursement anticipé à hauteur de 380K€ d'IC.

Au 31/12/2015 il ne reste plus que 51K€ de stock d'IC.

Le taux d'endettement longtemps plus élevé que la moyenne des autres organismes, est maintenant en-dessous. L'écart s'est même inversé à partir de 2011. L'annuité 2015 représente de 35.39% des loyers, celui des offices 2014 de 37.4%.

La valeur médiane des offices en €/logt est de 1 449€ en 2014.

80% de l'encours est détenu auprès de la CDC (en 2009, 90%).

La dette est soumise à deux risques : la remontée des taux du marché et la remontée des taux de l'inflation.

Les taux aujourd'hui sont bas et la tendance est orientée à la baisse.

Depuis le 01/02/2008, le taux du livret A est révisé tous les 3 mois. Au cours de l'exercice 2015, le taux du livret A a évolué favorablement pour Advivo, passant de 1% au 1er août 2014 à 0.75% au 1er août 2015.

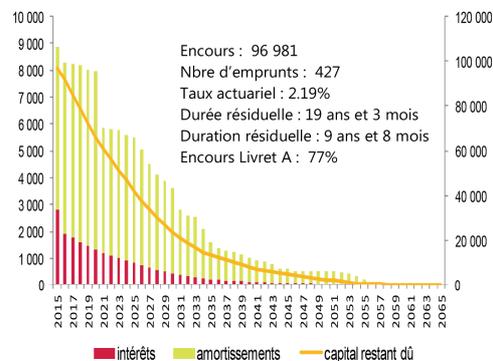
La politique de remboursements anticipés menée depuis 2000 a permis à l'organisme d'alléger la dette de 11.7M€.

Advivo a un parc plus récent que les autres organismes, le poids de la dette pèse plus fortement sur son exploitation.

Au cours des prochaines années, le niveau d'annuités va,

de nouveau, augmenter avec les investissements à réaliser dans le cadre du PRU, du programme de travaux et des constructions neuves.

Évolution de la Dette en K€



La maintenance

(y/c régie, subventions déduites)

Les coûts de maintenance locative s'élèvent à 4437K€ contre 4 384K€ en 2014, niveau en hausse de 1.2% et qui reste supérieur à la médiane des offices. Sont à rajouter les travaux en investissement liés aux additions ou remplacements de composants (création ou renouvellement de composants sur les résidences, chauffage, toiture, étanchéité, menuiseries, isolation, énergies renouvelables : pompe à chaleur, panneaux photovoltaïques...) qui atteignent 352K€.

Les dépenses de maintenance représentent 755€ au logement soient 17.7% des loyers.

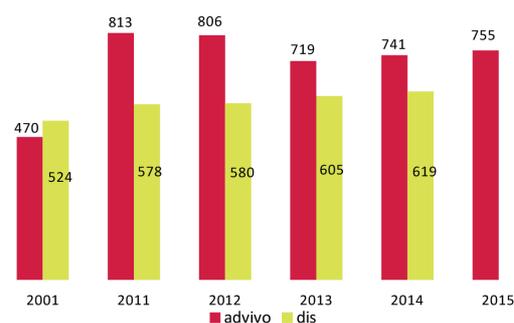
Le niveau de maintenance est depuis plusieurs années soutenu et supérieure à la médiane des autres offices qui se situe à 15.7% des loyers en 2014.

La valeur médiane 2013 pour un office est de 560 euros au logement

10% des offices consacrent moins de 380 euros par logement

10% des offices consacrent plus de 850 euros par logement

Maintenance du patrimoine en € par logement



L'entretien courant (y/c régie) (subventions déduites, sinistres et honoraires techniques inclus)

L'entretien courant s'établit à 2 020K€ soit 344 euros par logement et représente 8% des loyers. Ce poste est en forte augmentation +47% du fait des travaux relatifs aux mises aux normes incendie pour 276K€, des diagnostics amiante pour 571K€.

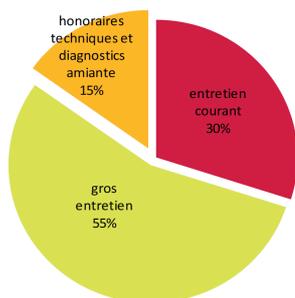
Le coût des sinistres non couverts par l'assurance au titre de l'exercice 2015 s'élève à 147K€ sur un montant global de 308K€, dont 99K€ au titre de l'incendie du Mas de St Alban. Les indemnités d'assurance s'élèvent à 135K€.

Le montant des travaux réalisés au titre du contrat-ville est de 103K€ couverts pour partie par des subventions. Ils financent essentiellement les chantiers d'été (travaux de rénovation des parties communes effectués par des jeunes recrutés sur un projet), des travaux de propreté-tri. Les honoraires techniques s'élèvent à 679K€, dont 571K€ de diagnostics amiante.

Le montant d'entretien courant réalisé par la régie est de 286K€.

La valeur médiane des offices est de 238€ au logt en 2014.

Répartition des charges de maintenance en %



Le gros entretien (y/c régie)

Le gros entretien s'élève à 2 417K€ et représente 9.6% des loyers soit un montant par logement de 411 euros.

Il se décompose principalement pour 314K€ en travaux liés aux actions de lutte contre la vacance, 378K€ travaux réalisés dans le cadre de la PGE (poursuite des mises aux normes ascenseurs, travaux liés à de la réfection de réseaux de chauffage, colonnes eaux usées, résidentialisation montée St Marcel...), 211K€ travaux réalisés au titre du contrat-ville (dont trvx d'aménagement de salles de bains pour personnes âgées, personnes handicapées, travaux de sécurisation), 309K€ travaux réalisés dans le cadre de contrats d'ascenseurs, de chauffage type P3P (dont une partie des travaux est éligible aux CEE), 767K€ travaux sur patrimoine. Le montant de gros entretien réalisés par la régie est de 438K€.

La valeur médiane des offices est de 365 € au logt en 2014.

La régie de travaux

La régie de travaux a réalisé 15.1% des travaux non récupérables de l'ensemble de la maintenance du patrimoine

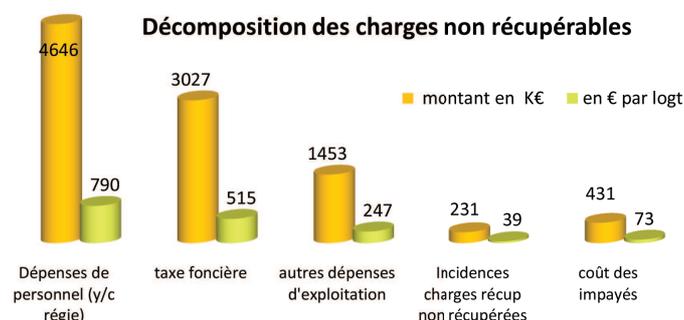
soit 668K€.

Elle comprend 11 ouvriers et représente les corps de métier les plus significatifs de la profession.

Les coûts non récupérables

Les charges non récupérables s'élèvent à 9 788K€ soient 1665 euros par logement et 39% des loyers (-2.2%/2014). Les dépenses non récupérables se composent principalement de : 47.5% des dépenses de personnel y compris la régie

- 30.9% de TFPB nette (contre 33.1% en 2014)
- 14.8% de charges de gestion
- 6.8% autres charges (coût impayés, incidence charges récupérables, contre 4.6% en 2014)



Les frais de personnel

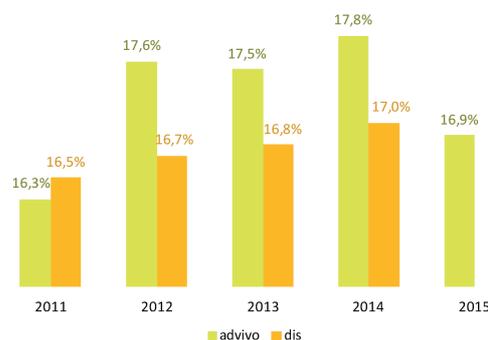
Le volume des frais de personnel régie déduite, est un indicateur utilisé dans les offices; il s'élève à 4 237K€ en baisse de 4.9% lié à des gains sur les salaires, versements d'indemnités (licenciement, départ retraite) et les charges sociales afférentes. Les dépenses de personnel diminuent de 0.9 points. Ils représentent 16.9% des loyers soit 721€ par logement contre 17.8% en 2014.

L'effectif global au 31/12/15 est de 123 personnes en CDI contre 127 en 2014.

La formation représente 2.5% de la masse salariale brute. Le taux d'absentéisme annuel moyen s'améliore à 5.6% au lieu de 8.6%.

La médiane des offices 2014 en % des loyers, frais de personnel régie déduite, est de 17% et de 657 euros/logt.

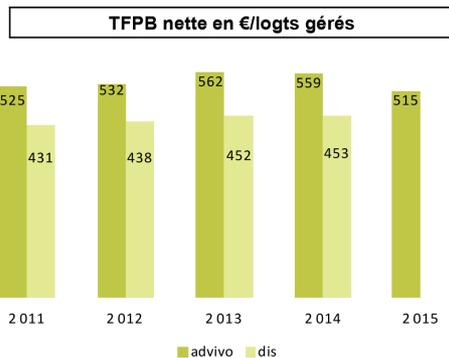
Frais de personnel (hors régie) en % des loyers



Les taxes et impôts

La taxe foncière

Elle pèse fortement sur les charges à hauteur de 3 027K€, elle représente 12.06% des loyers soit 515€/logt, en montant brut elle progresse de 2.7%. Le nombre de logements soumis est de 5 572 dont 25 entrants (63/75 rue V.Faugier) et 60 sortis (démolition des bâtiments 8 et 9 du PDA). la fiscalité est plus forte que la médiane des offices malgré les 2 328 logements situés en ZUS (zone urbaine sensible) qui permettent de bénéficier d'un abattement de 30%*.



TF brute Advivo 2015 : 729€ par logt soumis

En 2015, les dégrèvements liés à l'adaptation des logements aux personnes âgées, handicapées s'élèvent à 188K€, aux économies d'énergie à 296K€, à la démolition à 44K€, l'abattement ZUS à 505K€.

*Une convention a été signée avec le représentant de l'Etat qui donne droit à un abattement de 30% sur la valeur locative en contrepartie d'actions menées par Advivo dans le cadre de la CUS (Convention d'Utilité Sociale d'une durée de 6 ans établie sur la base du plan stratégique de patrimoine de l'organisme).

Cette convention est modifiée à partir de 2016 dans le cadre de la mise en place des QPV (Quartiers Prioritaires de la Ville).

La médiane des offices 2014 en % des loyers est de 11.7% et de 453€/lgt.

La taxe d'enlèvement des ordures ménagères

Cette taxe (TEOM) s'élève à 854K€ contre 826K€ en 2014, récupérée dans les charges locatives. Après une augmentation importante entre 2004/2005 + 15,4%, liée à la hausse de la fiscalité et au tri sélectif, elle progresse de 3.4% en 2015.

L'impôt sur les sociétés

Les offices sont soumis depuis le 01.01.2006 à l'impôt sur les sociétés pour certaines de leurs activités annexes. Advivo n'a pas eu à régler d'IS en 2015.

Les charges de fonctionnement

Elles s'élèvent à 1 453K€ (5.8% des loyers) soit 247€ au logement contre 229€ en 2014.

Les frais informatiques 129K€, représentent 0.5% des loyers, en hausse de 3.1%. Ce poste comprend la maintenance des logiciels, les lignes informatiques sur les 7 sites d'Advivo.

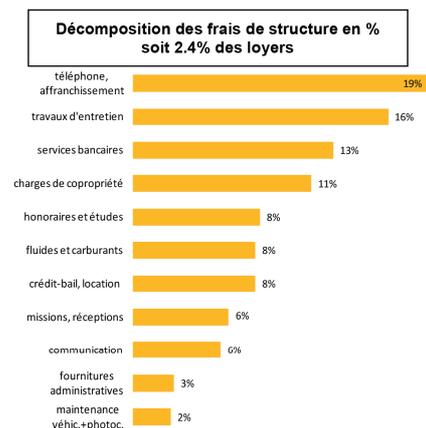
Les frais d'assurance 239K€, représentent 1% des loyers et baissent de 20.1% par rapport à 2014 lié suite au renou-

vellement du marché et à la baisse de l'indice du coût de la construction,

Les honoraires 137K€, représentent 0.5% des loyers, dépenses liées aux contentieux (litiges fournisseurs, locataires, voisinage, personnel : procédures en cours pour 7 salariés et une personne licenciée, les 1ères audiences ont eu lieu en 2012, les salariés ont fait appel de la décision en 2013, l'employeur a commencé les 1ères médiations en 2015), aux frais induits par les impayés des locataires,

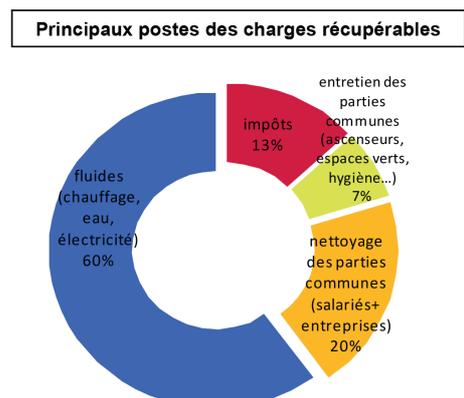
Les cotisations s'élèvent à 338K€, représentent 1.3% des loyers. La cotisation sur la mutualisation financière des OPH s'élève à 295K€ en montant brut et 60K€ en montant net des aides, elle a remplacé le prélèvement sur le potentiel financier mis en place par la loi de finances 2011. Les cotisations en 2010 représentaient 0.9% des loyers,

Les frais de structure 610K€, représentent 2.4% des loyers, les postes en hausse sont : les locations de véhicules, batteries électriques, climatiseur, l'électricité, les charges de copropriété, les services bancaires, l'étude liée à la réorganisation des services, les postes en baisse sont : le carburant, le téléphone, les frais postaux, les fournitures administratives, la maintenance des photocopieurs.



Les charges récupérables

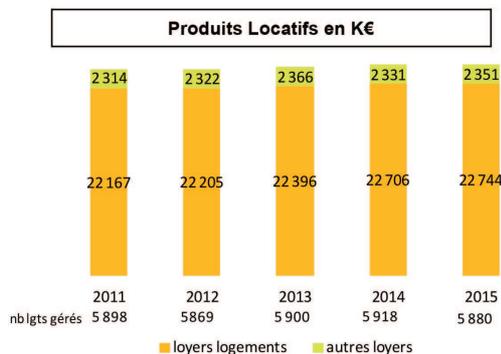
Elles s'élèvent à 6.4M€ et sont constituées pour plus de la moitié des fluides 60% (+3pts), de l'entretien et du nettoyage des parties communes pour 27% et des impôts (dont TEOM) pour 13%. Elles augmentent de 5.3% avec une évolution importante sur les fluides +10.8% (eau, électricité), les impôts +3.4%, et baissent sur l'entretien des parties communes -4.7%.



Les produits

Les produits locatifs

Les produits locatifs 25 095K€ (logements, foyers, garages, commerces, jardins...) ont progressé de 0.2% sur un an, dont 75K€ liés aux mises en service.



Advivo a augmenté ses loyers de 0.47% au 1er janvier 2015. Le stock de logements vacants au 31.12.2015 est de 214 logements contre 249 logements en 2014 dont 7 au titre de la démolition, 46 pour vacants techniques contre 27 en 2014, 2 logements bloqués pour vente. Suite à la démolition des bâtiments du PDA 60 logements ont été sortis du patrimoine.

La vacance financière des loyers de logements, commerces, garages, parkings... se dégrade et représente 6.2% des loyers contre 5.8% en 2014.

La perte annuelle liée aux loyers logements et aux charges est de 1 204K€ contre 1 103K€ en 2014, soit 4.8% des loyers.

La médiane des offices 2014 est de 5.1%.

Le coût annuel net des impayés de loyers de l'exercice représente 3.1% des loyers contre 2.2% en 2014. L'impayé total s'établit à 9.70% des loyers et charges quittancées contre 8.51% en 2014.

La médiane des offices 2014 est de 8.2%.

La dette locative nette des non valeurs s'élève à 3M€, elle augmente de 395K€ par rapport à 2014: +190K€ sur les locataires partis, +205K€ sur les locataires présents. Le volume des non valeurs s'établit à 299K€ et celui des créances effacées dans le cadre d'une procédure de surendettement à 153K€, +43% par rapport à 2014.

Les autres produits

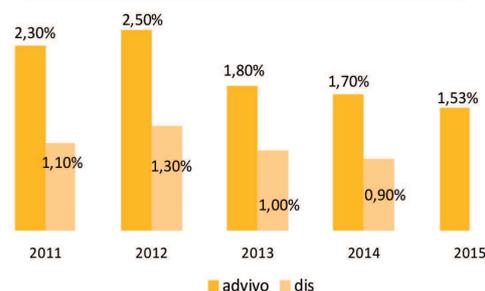
Dans le cadre de la loi de programmation du 13 juillet 2005 fixant les orientations de la politique énergétique qui impose de réduire de 2% par an d'ici 2015 et de 2.5% d'ici 2030 l'intensité énergétique finale, une convention a été signée avec EDF pour le rachat de cumacs (kWh cumulés actualisés). En 2015, ce partenariat a permis d'établir une refacturation de 221K€ HT contre 372K€ en 2014.

Les différentes installations de panneaux photovoltaïque sur le patrimoine ont permis de générer une recette brute de 8K€ HT contre 16K€ HT en 2014.

Les produits financiers

Les produits financiers nets sont une ressource d'exploitation qui représentent 1.53% des loyers, pour s'établir à 383K€ contre 429K€ en 2014.

Produits financiers en % loyers



Le marché est très volatile et a fortement chuté. Les taux à court terme restent bas, l'Euribor 3 mois s'établissait à 0.076% en janvier 2015 pour finir l'année en négatif à -0.132%.

Advivo a privilégié sur l'exercice des placements sur le livret A, des placements de type DAT sur des durées courtes entre 12 et 18 mois.

La structure des placements entre partenaires bancaires se répartit comme suit :

89% sont détenus auprès de la Caisse d'Epargne

5% auprès de la Banque Postale

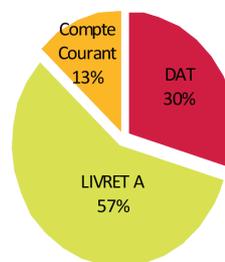
5% auprès de la CDC

1% auprès du Crédit Mutuel

6% des ressources sont placées à moyen terme (entre 3 à 5 ans).

La médiane des offices 2014 en % des loyers est de 0.9%.

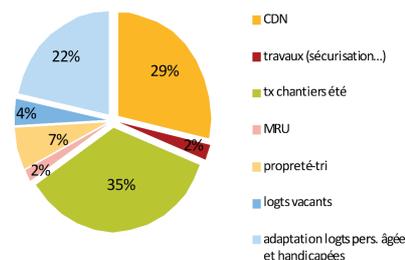
Structure des placements financiers en %



Les subventions

Le montant des subventions d'exploitation reçues sur l'exercice s'élève à 109K€ et couvre une partie des dépenses liées aux actions inscrites dans le contrat-ville.

Répartition des subventions par type d'action



Les ventes

Dans le cadre de la vente de patrimoine aux locataires occupants, une vente a été réalisée sur l'exercice 2015, une maison individuelle à Malissol XI au prix de 160K€.

Ratios

La structure des ratios Boléro est une application informatique du ministère du logement concernant les organismes de logement social. Ces ratios sont normés.

Advivo a fait le choix de sélectionner ces ratios et de les intégrer en annexe de sa synthèse financière car ils permettent d'établir un positionnement de la situation individuelle par rapport à la situation financière des offices publics de l'habitat dont le parc est compris entre 3 000 et 6 000 logements (réf internet : www.logement.gouv.fr, rubrique « Publications », les organismes de logement social chiffres clés 2013).

Ratios Financiers des OPH		2011		2012		2013		2014	2015
		Advivo	Médiane	Advivo	Médiane	Advivo	Médiane	Advivo	Advivo
Ratios de structure									
B2	FRNG en mois de dépenses	7,26	3,8	5,83	3,8	4,87	3,7	7,27	5,45
B12	PGE/logement géré (€)	768	390	799	390	749	490	781	952
B12 bis	PGE/Loyers (%)	18,51	10,2	19,12	9,80	17,85	10,40	18,45	22,32
B13	Ressources internes/K permanents(%)	33,46	36,6	36,66	37,1	39,24	33,4	39,76	41,73
Ratios de rentabilité									
B1	Autofinancement net / Chiffre d'Affaires (%)	11,2	10,0	10,4	10,1	9,3	10,8	14,38	11,72
Ratios de trésorerie									
B4	Trésorerie nette en mois de dépenses	8,75	3,1	6,75	3,1	4,72	2,8	7,08	5,00
Ratios de gestion									
B3	Var. Créances loc./loy+chges récupérées (x100)	0,93	0,8	0,11	1,1	1,39	1,4	1,68	1,52
B5	TFPB/ Logement géré(€)	525	470	532	480	562	480	559	515
B5bis	TFPB/Loyers (%)	12,66	12,3	12,74	12,2	13,39	11,0	13,22	12,06
B6	Coût de gestion (hors régie)/Logt géré (€)	1 140	1 070	1 335	1 080	1 175	1 090	1 063	1 183
B6bis	Coût de gestion (hors régie)/Loyers (%)	27,46	27,8	31,95	27,9	27,99	25,0	25,13	27,72
B7	Annuité locative par lgt géré(€)	1 433	1 460	1 500	1 510	1 572	1 950	1 433	1 510
B7bis	Annuité locative/ loyers(%)	34,52	38,7	35,90	38,6	37,46	43,6	33,87	35,39
B8	Coût de maintenance immobilière/lgt géré(€)	674	550	647	570	657	560	641	506
B8bis	Coût de maintenance immobilière/loyers(%)	16,24	14,2	15,48	14,2	15,05	13,2	15,15	11,86
B9	Loyer de logements/nbre Lgts gérés(K€)	3 653	3 510	3 688	3 590	3 736	3 860	3 772	3 798
B9bis	Loyers des logements/Loyers totaux (%)	88,00	91,1	88,25	91,0	89,02	89,9	89,17	88,99
B10	Pdts financiers/lgt géré(€)	96	50	105	50	89	40	91	84
B10bis	Pdts financiers/loyers(%)	2,32	1,20	2,52	1,3	2,13	1,0	2,16	1,97
B11	Taux de vacance de + de 3 mois (hors vacance technique) en %	1,31	1,2	1,43	1,0	0,97	1,10	1,25	1,48
B14	Créances locatives/loyers et charges récupérées (%)	14,69	13,4	14,18	13,8	14,67	13,6	15,67	16,23
B15	Intérêts locatifs par lgt géré(€)	568	570	593	620	663	780	447	480
B15bis	Intérêts locatifs/loyers(%)	13,69	15,0	14,19	15,9	15,80	17,2	10,56	11,26
B17	Frais personnel (y/c régie)/lgt(€)	766	730	819	750	814	720	826	790
B17bis	Frais personnel (y/c régie)/Loyers (%)	18,44	18,8	19,61	19,2	19,40	16,3	19,52	18,51
B18	Taux de récupération des charges(%)	97,54	96,2	94,66	96,0	96,54	96,7	97,99	96,48

Lexique

- PGE : provision pour gros entretien , établie pour la 1ère fois le 1/01/2005 sur un plan de travaux à 3 ans, elle est non fongible
- PGR : provision pour grosses réparations, supprimée au 1/01/2005 du fait de la nouvelle réglementation comptable
- PSP : plan stratégique du patrimoine
- IAS : International Accounting Standard , norme comptable internationale utilisée par Advivo dans le changement de méthode comptable des actifs et des passifs
- Normes IFRS : Normes internationales d'informations financières imposées par la commission européenne, advivo les utilise dans certains calculs (provisions retraite...), ces normes structurent l'information comptables et financière à communiquer « international financial reporting standard »
- CRC : comité de réglementation comptable
- CNC : conseil national de la comptabilité
- CSTB : centre scientifique et technique du bâtiment
- Volatilité du livret A : du fait des nouvelles règles de fixation du taux de rémunération du livret A entrées en application au 1/02/08, les ajustements se font avec une périodicité trimestrielle en février, mai, août, novembre.
taux du livret A = $\text{Max}((\text{Euribor 3 mois} + \text{Eonia})/4 + (\text{inflation}/2); \text{inflation} + 0.25\%)$
- OAT : Obligation assimilable au trésor, titre émis par l'état français, coupon dont le taux est prédéterminé
- In fine : au terme de l'échéance
- FCP : fonds commun de placement, assimilable au SICAV dont le rendement est normalement supérieur
- BMTN : bon à moyen terme négociable, titre émis dont le rendement est soumis à des barrières
- DAT : dépôt à terme, taux connu d'avance
- Approche composants : ventilation d'un immeuble ou de travaux en composants selon des clés CSTB
- Coût historique des composants : relatif à la reconstitution en composants depuis l'origine de la valeur immobilisée
- GEIDE ou Gede : gestion électronique de l'information et des documents de l'entreprise
- LAD : lecture automatique des documents
- RAD : reconnaissance automatique des documents
- Workflow : modélisation de l'ensemble des tâches à accomplir entre les différents acteurs d'un processus, délais, mode de validation
- CUS : Convention d'Utilité Sociale
- PRU : Projet de Rénovation Urbaine
- ACNE : Amortissements courus non échus
- ICNE : Intérêts courus non échus
- VNC : Valeur Nette Comptable

Annexes

Bilan

Rapport d'activités 2015



Résolutions

Première résolution

Après avoir entendu la lecture du rapport de gestion du Directeur Général et du rapport sur les comptes annuels du CAC sur les comptes de l'exercice 2015 clos le 31 décembre 2015, le conseil d'administration approuve les comptes annuels d'Advivo tels qu'il lui ont été présentés ainsi que l'ensemble des opérations traduites dans ces comptes et rapports en application des dispositions du code de la Construction et de l'Habitat, en particulier des articles R423-26, R423-27, R423-31 :

Le conseil d'administration acte que les comptes de l'exercice 2015 clos au 31 décembre 2015 lui ont été présentés et sont arrêtés :

§ Pour les comptes du bilan à la somme de 192 245 955.16 euros.

§ Pour les comptes de résultat à la somme de 40 666 422.08 euros.

§ Pour le résultat à la somme de 5 072 428.02 euros.

Deuxième résolution

Le conseil d'administration décide d'affecter comme suit le résultat de l'exercice 2015, soit la somme de 5 072 428.02 euros :

§ Affectation de 4 000 000 euros en « excédents d'exploitation affectés à l'investissement »

§ Affectation de 1 072 428.02 euros en « report à nouveau ».

Troisième résolution

Le conseil d'administration décide de transférer la somme de 10 000 000 euros inscrite au compte 10687 « Réserve pour couverture du financement des immobilisations non amortissables » compte supprimé, au compte 1067 « Excédents d'exploitation affectés à l'investissement ».

Quatrième résolution

Le conseil d'administration décide de donner quitus au Directeur Général, Julien de Leiris, selon les dispositions de l'article R421-16 du code de la construction et de l'habitat .

Rapport Commissaires aux comptes



KPMG AUDIT RHONE ALPES AUVERGNE
51 rue de Saint Cyr
CS 60409
69338 Lyon Cedex 9
France

Téléphone : +33 (0)4 37 64 76 00
Télécopie : +33 (0)4 37 64 76 09
Site internet : www.kpmg.fr

Advivo - Office Public de l'Habitat

Siège social : 1 Square de la Résistance - BP 124 - 38209 Vienne Cedex

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2015

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre conseil d'administration, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2015, sur :

- le contrôle des comptes annuels de l'office Advivo, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le directeur général. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1 Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de l'office à la fin de cet exercice.



Advivo - Office Public de l'Habitat
Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes
annuels
31 mai 2016

2 Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Règles et principes comptables

La note «1. Investissements» de l'annexe expose les règles et méthodes comptables relatives aux immobilisations.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre office, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables précisées ci-dessus et des informations fournies dans les notes de l'annexe et nous sommes assurés de leur correcte application.

Estimations comptables

Votre office comptabilise des provisions pour gros entretiens, des provisions pour dépréciation des actifs immobiliers et des provisions pour litiges selon les modalités décrites aux paragraphes «2. Provisions» et «3. Provisions pour dépréciation» de l'annexe aux comptes.

Nos travaux ont consisté à apprécier les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations et à revoir les calculs effectués par votre office.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

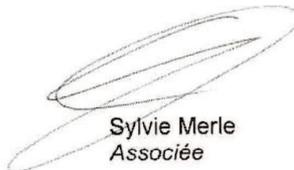
3 Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du directeur général et dans les documents adressés aux administrateurs sur la situation financière et les comptes annuels.

Lyon, le 31 mai 2016

KPMG Audit Rhône Alpes Auvergne



Sylvie Merle
Associée