advivo
construisons la vie ensemble

Rapport d'activité
2016

SOMMAIRE

FOCUS
Première réhabilitation 2016 :
Le choix de l'entreprise générale

ACTIVITÉS & PATRIMOINE
Activités
Patrimoine

RESSOURCES HUMAINES

BILAN FINANCIER
Le bilan
Le résultat financier
Annexes

FOCUS

Première réhabilitation 2016 : Le choix de l'entreprise générale

Le 1er septembre 2016, l'ordre de service a été donné pour le démarrage de l'opération de réhabilitation de la résidence « Champ de Mars ». Située en plein coeur de Vienne, cette résidence est constituée de 6 bâtiments et dénombre 274 logements au total. Celle-ci fera peau neuve à l'horizon 2018.
Pour conduire ce vaste programme de réhabilitation, le principe de recourir à une entreprise générale a été retenu pour les travaux.
Le marché a été attribué à l'entreprise Bouygues Bâtiment Sud-Est.

I. L'entreprise générale : les avantages

L'entreprise générale propose une expertise reconnue dans une ou plusieurs spécialités de la construction. Elle a la responsabilité de la complète conformité de livraison de l'ouvrage (technicité, prix, performances et délai).

a. Optimiser les délais

Dans le cadre de la réhabilitation de la résidence «Champ de Mars», le recours à l'entreprise générale a permis de réduire le délai d'exécution du projet (en partant de la préparation du chantier au déploiement du programme de travaux).
Initialement estimé à 40 mois, le délai de cette opération a pu être ramené à 22 mois.
Cette maîtrise est rendue possible grâce à une mission OPC, Ordonnancement, Pilotage et Coordination, proposée par l'entreprise générale. Grâce à l'OPC, l'entreprise générale peut coordonner, en interne, les différentes interventions des entreprises sous-traitantes. Le planning global est donc plus facilement maîtrisé.
Un gain en efficacité et en efficience dans la maîtrise d'ouvrage.

b. Maîtriser les risques

L'aspect complexe du chantier, en corrélation avec sa localisation, a motivé le choix du recours à l'entreprise générale. La résidence est située en plein coeur du centre-ville : la proximité directe des piétons et des automobilistes nécessite un parfaite maîtrise des risques.
La gestion centralisée proposée par l'entreprise générale permet de pallier à ces risques grâce à son rôle de responsable unique de la coordination de la sécurité.

c. Simplifier le suivi du projet

Choisir l'entreprise générale permet de simplifier le déploiement et le suivi du projet : un seul contrat est conclu et l'interlocuteur est unique.

II. Bouygues Bâtiment Sud-Est

a. Maîtrise d'oeuvre sociale et technique

Dans le cadre de cette réhabilitation, Bouygues Bâtiment Sud-Est a en charge l'ensemble des travaux ainsi que la prestation de « Maitrise d'œuvre sociale et technique » (MOST).
La gestion centralisée de ces deux volets permet d'orchestrer pertinemment les actions d'accompagnement (à destination des locataires, commerçants, etc.) avec la gestion opérationnelle du chantier.

b. Le processus Réavenir

L'entreprise générale Bouygues Bâtiment Sud-Est propose un processus dédié aux opérations de réhabilitations : le dispositif Réavenir.

Celui-ci permet un accompagnement sur-mesure des locataires, directement concernés par les travaux. Cet accompagnement contribue à lever les freins et les réticences des locataires, et in fine, de garantir le bon déroulement des travaux.

Cet accompagnement se traduit par : une information et une communication quotidienne, la disponibilité et la présence des équipes sur le site, la mise en place d'ateliers et d'animations, l'élaboration de planning cycle par logement pour veiller au confort des locataires, la mise à disposition d'un logement de courtoisie pendant les travaux.

/ ACTIVITÉS & **PATRIMOINE**

Rapport d'activités 2016

/ ACTIVITÉS

Maintenance

Programme de Renouvellement Urbain

Activités partenariales

Les CCLP

Activités

I. La maintenance

Amiante

Un marché est en vigueur pour la réalisation de diagnostic amiante avant travaux (RAAT) et avant relocation (DAPP).
Ce marché est composé de trois lots avec, à chaque fois, trois entreprises par lot. Il s'agit d'un marché à bon de commande.
Ce marché est d'une durée de 4 ans et court jusqu'en 2019 *(du 5 octobre 2015 au 5 octobre 2019)*. Le montant prévisionnel est d'environ 500 000€ par an.

Chiffres 2016 :

- *Réalisation de 1356 diagnostics amiante avant travaux (RAAT)*
- *Réalisation de 1070 diagnostics amiante partie privative (DAPP)*
- *4 logements ont été désamiantés partiellement ou en totalité pour un montant de 84 511€ TTC.*

Gros entretien

En 2016, les principales opérations menées concernent :

- *La réfection des murets (quai Frédéric Mistral, quai Riondet, Cité Jardin et Charlemagne), 36 000€ TTC*
- *La mise en sécurité des installations électriques (centre d'hébergement et de réinsertion sociale de Vienne), 7 106€ TTC*
- *La mise en sécurité des aires de jeux, 19 636€ TTC*
- *La réfection de toiture, et de terrasse (23 quai Anatole France, 46 rue Victor Faugier), 24 554€ TTC.*

PGE

Les principales opérations menées en 2016 sont les suivantes :

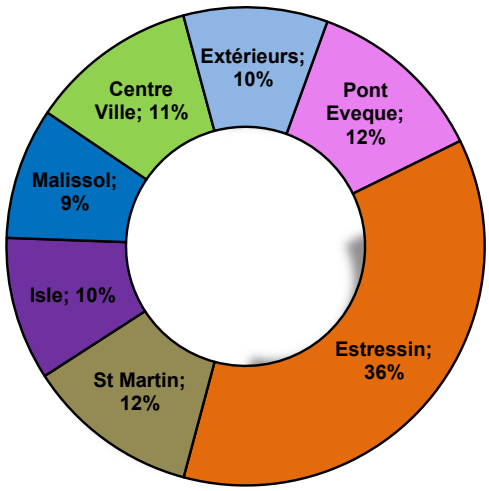
- *Remplacement des chaudières individuelles gaz, 61 000€ TTC*
- *Remplacement des colonnes d'eaux usées (Quai Pasteur - bât. A), 37 000€ TTC*
- *Remplacement des radiateurs (Cancanne, 1ère tranche), 79 500€ TTC*
- *Mise en place de TV satellites individuelles (Malissol), 40 000€ TTC*
- *Remplacement d'une chaudière fioul au gaz (Moideu sur Détourbe), 8 201€ TTC*
- *Réfection de la toiture terrasse (bâtiment le Lorraine), 191 000€ TTC*

RÉGIE

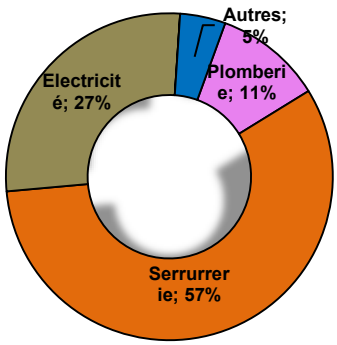
En 2016, ce sont au total **3977 bons** de commande qui ont été réalisés par la régie. Ces bons ont été traités dans une moyenne de **10.09 jours**.
Le chiffre d'affaire (production chiffrée) s'élève à **567K€**.

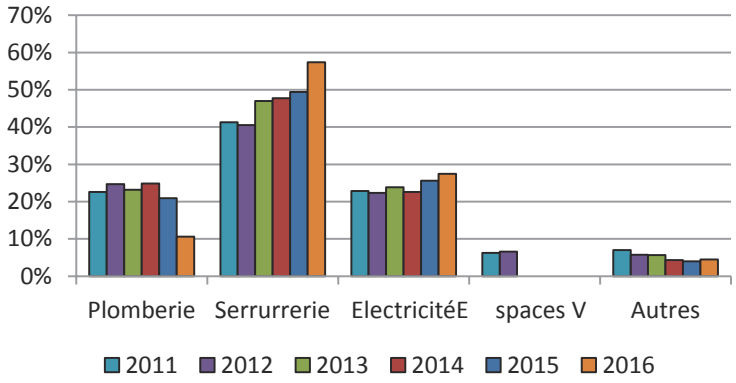
Pour rappel, voici l'historique des données des années précédentes :
2015 : 4878 bons traités en 11.64 jours en moyenne, production chiffrée : 725K€.
2014 : 4606 bons traités en 12.02 jours en moyenne, production chiffrée : 743K€.
2013 : 4830 bons traités en 16.19 jours en moyenne, production chiffrée : 795K€.
2012 : 5099 bons traités en 15.52 jours en moyenne, production chiffrée : 765K€.
2011 : 6195 bons traités en 8.66 jours en moyenne, production chiffrée : 766K€.

Répartition géographique et par métier de l'activité 2016 (CA)



Répartition par métiers de l'activité 2016 (bn de bons)





II. Un point sur Programme de Renouvellement Urbain

Opérations livrées en 2016

En 2016, plusieurs opérations ont été livrées dans le cadre du Programme de Renouvellement Urbain :

Reconstitution de l'offre de logements sociaux :

- *Résidence Saint Ignace 4, à Vienne : construction de 11 logements individuels groupés / Coût de l'opération : 2 059 198 € TTC*
- *Résidence Les Glycines, à Renventin-Vaugris : construction de 12 logements collectifs et individuels groupés (dont 9 en reconstituion de l'offre PRU) / Coût de l'opération : 2 291 164€ TTC*

Réhabilitation :

- *Résidence Plan des Aures, à Pont-Evêque (1ère partie) : 420 logements collectifs / Coût de l'opération : 6 637 209 € TTC*

Résidentialisation :

- *Résidence Plan des Aures, à Pont-Evêque : 420 logements collectifs / Coût de l'opération : 1 814 141 € TTC*

En 2016, plusieurs opérations étaient en cours de travaux dans le cadre du PRU :

Reconstitution de l'offre de logements sociaux :

- *Résidence Centre Village, à Saint Sorlin de Vienne : construction de 14 logements collectifs, dont 3 en reconstitution de l'offre PRU / Coût de l'opération : 3 323 828 € TTC*
- *Résidence Ilôt Maniez, à Pont-Evêque : construction de 41 logements collectifs, dont 22 en reconstitution de l'offre PRU / Coût de l'opération : 3 983 385 € TTC*
- *Résidence Le Cottage, à Eyzin-Pinet : achat en VEFA de 12 logements collectifs, dont 10 en reconstitution de l'offre PRU / Coût de l'opération : 1 726 598 € TTC*

Réhabilitation :

- *Résidence Malissol 3, à Vienne : 64 logements collectifs / Coût de l'opération : 2 735 252 € TTC*

III. Les activités partenariales

CONTRATS DE VILLE

La collecte des «rejets»

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 2016, le budget alloué à cette action s'élève à 40 000€.

Les chantiers d'été 2016

Depuis 2001, Advivo a mis en place un programme pour les jeunes, essentiellement enfants de locataires, âgés de 16 à 18 ans.

Ces «jobs d'étés» leur offrent la possibilité d'accéder à une première expérience professionnelle, de pouvoir financer un projet (permis de conduire, études, vacances...). Lors de ces chantiers d'été, les jeunes réalisent des travaux au sein des 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.

Pour cette 15ème édition, les travaux ont été réalisés sur des résidences du parc situées sur les secteurs suivants : Saint-Martin, Pont-Évêque, Estressin et Malissol.

En 2016, le budget alloué à cette action s'élève à 100 000€.

73 jeunes ont participé aux chantiers d'été 2016.

Remise en état des logements vacants

Ce programme a pour but de fixer les travaux nécessaires à effectuer dans des logements vacants (3 mois ou plus). Le déploiement de ce dispositif a pour but de lutter contre la vacance longue durée grâce au renforcement de l'attractivité de nos résidences (logements, halls d'entrée).

En 2016, le budget alloué à cette action s'élève à 100 000€.

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, recueil 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, mise en place d'une barre de maintien dans les WC, pose d'un mitigeur, etc.

En 2016, 28 salles de bain ont été réaménagées (sur 37 dossiers traités pour la mise en accessibilité).

Le montant de ces travaux s'élève à 97 320€ TTC.

Sécurisation des halls et mise en place de vidéo-protection

Les résidences concernées par ce programme de sécurisation sont celles dont les habitants ont sollicités Advivo à ce sujet.

L'Office a également ciblé les allées des résidences dans lesquelles ont été réalisés des travaux de rénovation afin de protéger les investissements réalisés.

En 2016, le budget alloué à cette action s'élève à 50 000€.

Résidentialisation résidence 33/35 rue de la convention à Vienne

Dans le cadre des diagnostics en marchant réalisés en 2015, il a été identifié le besoin de résidentialiser cette résidence par le biais de l'installation d'un portail automatique. Celui-ci permet de limiter l'accès aux espaces verts communs aux seuls locataires.

En 2016, le budget alloué à cette action s'élève à 30 000€.

Rénovation de l'aire de jeux petite enfance de la «Cité Jardin» à Vienne

La rénovation de cette aire de jeux a été décidée suite aux diagnostics en marchant réalisés en 2015.

En 2016, le budget alloué à cette action s'élève à 10 000€.

IV. Les CCLP

En 2016, 4 CCLP ont eu lieu (3/03/2016 - 23/06/2016 - 6/10/2016 - 15/12/2016).

Les sujets abordés sont les suivants :

Informations travaux / marchés :
- Marché de nettoyage
- Futur marché d'entretien des chaudières individuelles
- Marché de sécurisation
- Marchés robinetterie - Espaces verts - Vidéoprotection
- Les points noirs du bruit
- Chauffage Malissol 1 (compte-rendu de la réunion du 21/09/2016)

Les procédures :
- Impayés - Collecte des chèques
- Indémnités état des lieux sortants (lorsqu'il y a une plus-value apportée par le locataire)
- Nouvelle procédure visite conseil / État des lieux
- Exonération TFPB
- Charges récupérables

Les projets :
- Convention gestion Parc du Plan des Aures
- Patrimoine de l'Office : bilan des opérations livrées, chantiers en cours
- Enquête annuelle : choix des questions et présentation de l'enquête
- Application de l'accord collectif du 7 juin 2004 : choix d'une date pour l'organisation d'une réunion de travail

/ PATRIMOINE

Opérations livrées en 2016

Opérations en chantier en 2016

Gestion locative

Patrimoine

I. Les opérations livrées en 2016

/ Malissol 2 - Vienne (réhabilitation)
105 logements collectifs
1 898 170€
Livraison : Janvier 2016

/ 37, Av. Général Leclerc - Vienne
3 logements individuels groupés
614 379€
Livraison : Février 2016

/ Saint Ignace 4 - Vienne
11 logements individuels
2 059 198€
Livraison : Mars 2016

/ Mas de Charlemagne - Vienne
(réhabilitation)
50 logements collectifs
2 059 198€
Livraison : Mars 2016

/ Les Glycines - Reventin Vaugris
12 logements collectifs
2 291 164€
Livraison : Mai 2016

/ Les Terrasses de Caucilla - Chuzelles
20 logements collectifs
2 888 620€
Livraison (VEFA) : Juillet 2016

II. Les opérations en chantier en 2016

/ Square Hippolyte - Chuzelles
4 logements collectifs
427 270€
Livraison (VEFA) : Janvier 2017

/ Malissol 3 - Vienne
(Réhabilitation)
64 logements collectifs
2 735 252€
Livraison : Février 2017

/ Auberives-sur-Varèze
6 logements collectifs & une maison des associations
1 195 820€
Livraison : Juin 2017

/ Le Clos des Jasmins - Pont-Évêque
11 logements individuels (accession sociale)
1 896 730€
Livraison : Septembre 2017

/ Le Clos du Marais 2 - Estrablin
21 logements collectifs & individuels (dont 4 en accession sociale)
3 057 234€
Livraison : Décembre 2017

/ Ilôt Maniez - Pont-Evêque
41 logements collectifs (31 logts collectifs, 10 en accession sociale)
3 983 385€
Livraison : Septembre 2017

/ Saint-Sorlin-de-Vienne
14 logements collectifs
3 323 828€
Livraison : Décembre 2017

/ Chemin du Pigeonnier - Septème
4 logements collectifs & 2 locaux commerciaux
825 231€
Livraison : Décembre 2017

/ Les Allées Vertes - Septème
8 logements individuels
1 546 512€
Livraison (VEFA) : premier trimestre 2018

/ Les Hauts de Villette - Villette de Vienne
5 logements collectifs
677 522€
Livraison (VEFA) : premier trimestre 2018

/ Les Genêts - Pont-Évêque
(Réhabilitation)
355 logements collectifs
3 150 461€
Livraison 1ère tranche : Juin 2018

/ Plan des Aures - Pont-Evêque
(Réhabilitation)
420 logements collectifs
6 637 209€
Livraison 2ème partie : Juin 2018

/ Champ de Mars - Vienne
(Réhabilitation)
274 logements collectifs
12 145842€
Livraison : Août 2018

/ Ex École Truffaut - Vienne
12 logements individuels
2 376 426€
Livraison : Dernier trimestre 2018

/ Alila - Eyzin-Pinet
12 logements collectifs
1 726 598€
Livraison (VEFA) : Janvier 2019

III. Gestion locative

Au **31/12/2016**

Nombre de logements : **5938**

Loyer mensuel, hors charges (T3 de 60 m²) : **291€**

% de locataires bénéficiaires de l'APL : **53.3%**

Nombre de demandeurs : **1709**

Le patrimoine

Il comprend 5938 logements (dont 6 gérés pour le compte de la commune des Côtes d'Arey), 2608 parkings ou garages et 220 locaux d'activités.
La composition des logements est la suivante : 533 logements individuels, soit 9% du parc, et 5 405 appartements, soit 91%.
Désormais, l'intégralité des logements d'Advivo sont situés en zone 3.

63 Logements ont été livrés et loués : 9 logements collectifs et 3 individuels « Les Glycines » à Reventin Vaugris, 20 logements collectifs « Les Terrasses de Caucilla » à Chuzelles, 3 Villas avenue Général Leclerc, 11 villas « Saint Ignace IV », 17 logements collectifs rue de Peyssonneau à Vienne.

60 % des logements font l'objet d'une réservation :

- 25 % Contingent préfectoral
- 5 % Fonctionnaire
- 20 % Communes
- 10 % Action Logement

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 (%)	3	15	38	35	8	1

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	526
En %	4	26	48	13	9

La répartition géographique

Quasiment 55% des logements sont désormais situés en QPV (quartier prioritaire de la ville) : pour mémoire il s'agit des quartiers de Malissol, Estressin, Cancanne, Charlemagne et Vallée de Gère à Vienne, du Plan des Aures et les Genêts à Pont-Evêque, Saint-Hubert à l'Isle D'abeau.
Plus de 93% de notre patrimoine soit l'essentiel est situé sur ViennAgglo, 4% sur la CAPI (ville nouvelle Isle d'Abeau), 2% sur le pays Roussillonnais, 1 % sur Beaurepaire et le territoire des collines du nord Dauphiné.
Le coût pour un logement moyen de type 3 de 65 m2 de surface habitable en euros par mois n'a pas changé en 2016 car il n'y a pas eu de hausse de loyer.

Le coût moyen d'un pied de quittance se répartit comme suit :

	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

Chauffage. (Rapport NALDEO du 18/03/2016)
L'année 2016 se caractérise par une climatologie assez douce mais un peu plus froide, hausse de 12% par rapport à 2015.

1990 degrés jours unifiés (DJU) en 2015 pour 2147 en 2016 et 213 jours chauffés pour 224 en 2016.
D'où une consommation de gaz en hausse en moyenne de l'ordre de + 8 %.

Le prix du MWH de gaz a baissé en moyenne de 14% passant de 41.9 € HT à 36 € hors abonnement et taxes.
Le coût moyen du chauffage seul est de 528.92 €/an/logement, soit en moyenne 8.1 €/m2 chauffé.
47 % soit 2773 appartements sont chauffés collectivement dont 2473 au gaz, 243 en électrique de base (Malissol 1 et 2, et Saint Maurice l'Exil), 39 en pompe à chaleur (l'Isle 3) 18 au bois granulés (Eyzin Pinet, Reventin Vaugris Les Glycines).
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 110 €/an soit 9.2 €/mois, marginalement (19 logements) par une pompe à chaleur.
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 2016 : 210 logements dont 137 relouables (7 prévus en démolition, 66 bloqués pour raisons techniques)
Décembre 2015 : 214 dont 159 relouables (7 prévus en démolition, 51 bloqués pour raisons techniques)

Les actions de lutte contre la vacance

Dispositif étudiants en baisse par rapport à 2015
Le dispositif sur Saint-Martin et Malissol à Vienne et le Plan des Aures à Pont-Evêque demeure inchangé :

Proposition de « loyers étudiants « 140 euros pour un T1, 230 euros pour un T2, 275 euros pour un T3 (245 euros 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)

Mouvements dans l'année : **31 départs** (27 à Saint-Martin et 4 sur Pont-Évêque) et **19 arrivées.**
4 étudiants ont conservé leur logement à la fin de leurs études.

Par ailleurs, le dispositif partenarial actif sur le suivi des logements vacants réservés se poursuit afin de trouver des candidats le plus rapidement possible notamment avec Action Logement, la Sous-Préfecture, les communes et les CLH.
Cela a permis des remises à disposition de logements plus rapides favorisant des relocations plus rapides également.

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

Le nombre de bénéficiaires de l'APL s'élève à **3 165** soit 64 de plus qu'en 2015 ce qui représente **53%** de nos locataires. (Source CAF au 31/12/2016)
Le nombre de bénéficiaires du RSA socle est de **639**, et de **612** pour la prime d'activité. Quant aux bénéficiaires de l'AAH, nous en dénombrions **317**.

Les bénéficiaires

On note une stabilité avec les chiffres de 2015 : les isolés sont toujours majoritaires à **62.9%** (contre 61.6% en 2016)
40% sont des isolés sans personne à charge et **22.9%** avec au moins une personne à charge
28.0% sont en couple avec au moins une personne à charge et **9.1%** sans personne à charge.

Les ressources mensuelles

On remarque une diminution des ressources mensuelles de nos locataires par rapport à 2015 :

- 30.5 % disposent de moins de 400 euros (chiffre en lègère hausse par rapport à 2015)
- 19.8 % disposent entre 400 et 800 euros
- 23.3 % disposent entre 800 et 1200 euros
- 13.9 % disposent entre 1 200 et 1 600 euros pour 14.2 % en 2015 (en baisse)
- 12.5 % disposent plus de 1 600 euros pour 13% en 2015 (en baisse)

Éléments relatifs au montant d'APL versé

- Jusqu'à 250€ : 19.1 % des bénéficiaires
- De 250 à 300€ : 24.3 %
- De 300 à 350€ : 20.0 %
- De 350à 400€ : 12.6 %
- Plus de 400€ : 24.0 %

Bilan des commissions d'attribution des logements

Activité de la commission

La commission s'est réunie à **22** reprises (21 en 2015) soit en moyenne **2 fois par mois.**
Elle a examiné plus de **1812 dossiers de demandeurs,** chiffre en hausse par rapport à 2015.
1405 propositions ont été réalisées pour **650 attributions** réalisées dans la même année, comprenant les échanges entre deux locataires et les mutations au nombre de 123.

Candidats présentés par les réservataires en légère hausse par rapport à 2015

401 propositions de candidats ont été faites par les différents réservataires pour **387** en 2015 sur **299** logements réservés qui se sont libérés durant l'année.
92 logements (contre 205 en 2015) nous ont été rendus sur un nombre de logements plus conséquents notamment sur le contingent préfectoral et PLAI/PLATS, **60** par les CLH pour l'essentiel (en diminution 135 en 2015) essentiellement en raison de candidatures souvent inadaptées aux logements libérés (composition des familles, revenus trop faibles, loyer proposé trop élevé, le logement ne correspond pas à leur choix), **21** pour la sous-préfecture pour absence de candidats.

Compte tenu du fait que plusieurs conventions de réservations au bénéfice d'Action Logement sont arrivées à terme, cela explique la diminution du nombre de logements libérés réservés à Action Logement (44 pour 65 en 2014).

Nous avons effectué **3 relogements** au titre du DALO.

	Logts proposés	Candidats proposés	Logts rendus
25% Contingent Préfectoral (Plai/plats)	154	212	60
Ville de vienne	77	152	0
Action Logement	44	34	11
Sous Préfecture	24	3	21
Total	299	401	92

La répartition géographique des attributions d'Advivo se réalise pour **71% à Vienne,** et **29% hors Vienne.**
Parmi les 650 ménages logés, Advivo conforte sa vocation sociale :
77% disposent de ressources inférieures à 60% des plafonds PLUS dont plus de 50% sont en dessous du seuil de pauvreté (ressources inférieures à 20% des plafonds)
19% ont des ressources entre 60% et 100 % des plafonds

4 % dépassent les plafonds de ressources et sont logés dans les résidences en QPV ou dont le taux de la population bénéficiaire des aides au logement est supérieur à 65% des personnes logées au sein du groupe.

En terme d'âge, la population entrée en 2016 se répartit comme suit :
Moins de 30 ans : **24%**
Entre 30 et 60 ans : **63%**
Plus de 60 ans : **13%**

Point sur les impayés

La progression des loyers impayés au 31/12/2016 se poursuit puisque le montant global est en hausse par rapport à décembre 2015 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

3 005.5 K€ représentants **1461 dossiers** suivis dont (tableau de bord service recouvrement) :

- 1 102.5 K€ concernant 973 locataires toujours présents
- 1 903 K€ pour 488 locataires partis

Soit pour les locataires présents :
En pré-contentieux

- 686 Locataires représentant 243.5 K€
- 600 Soit 85 % (177 k€) avec un impayé compris entre 0 et 3 mois.
- 81 Soit 14% (58 K€) ayant entre 3 et 11 mois de retard
- 6 Soit 1% (8.5 k€) avec plus de 12 mois d'impayés

En contentieux

- 287 Locataires représentant 1 291k€
- 16 Expulsions réalisées suite à l'octroi du concours de la force publique
- Aucun dossier soldé suite à l'envoi du courrier de la sous-préfecture autorisant le Concours de la Force Publique
- 1 083€ d'indemnisations récupérées auprès de l'État suite à sa mise en jeu en cas de refus d'octroi du CFP et 107 403€ sollicités pour les mêmes raisons, en attente de paiement.

Les actions mises en place courant 2016 :
1/ Permanences locataires par chargées de recouvrement en antennes
2/ Visites à domicile des locataires en impayés.
3/ Réécriture de tous les courriers de la procédure impayés.
4/ Adaptation de la procédure à la nouvelle législation CAF relative au signalement des impayés de loyers (décret du 16 juin 2016).
5/ Maintien et renforcement des actions spécifiques développées en 2015 : Relances par SMS, actions spécifiques en direction des nouveaux entrants…
6/ Mise en place du paiement par carte bancaire au pôle recouvrement et lors de visites à domicile (Dilizzi)
7/ Campagnes d'incitation au paiement en ligne ou par prélèvement automatique.
8/ Développement de partenariats avec les travailleurs sociaux concomitamment à la saisine CAF

/ RESSOURCES **HUMAINES**

Rapport d'activités 2016

/ RESSOURCES HUMAINES

L'effectif

L'égalité professionnelle

Durée du temps de travail

Éléments de rémunération

Âge du personnel

Ancienneté

Entrée / sorties

Absentéisme

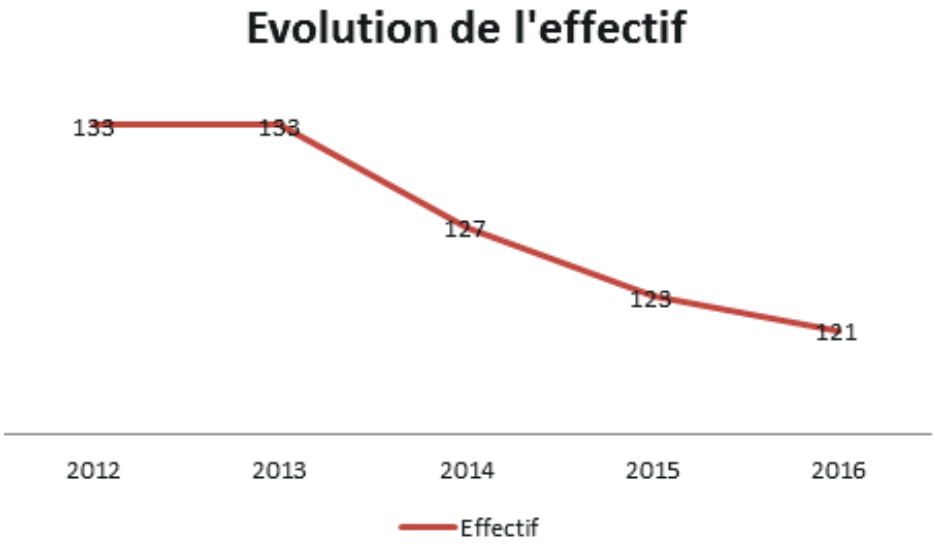
Formation

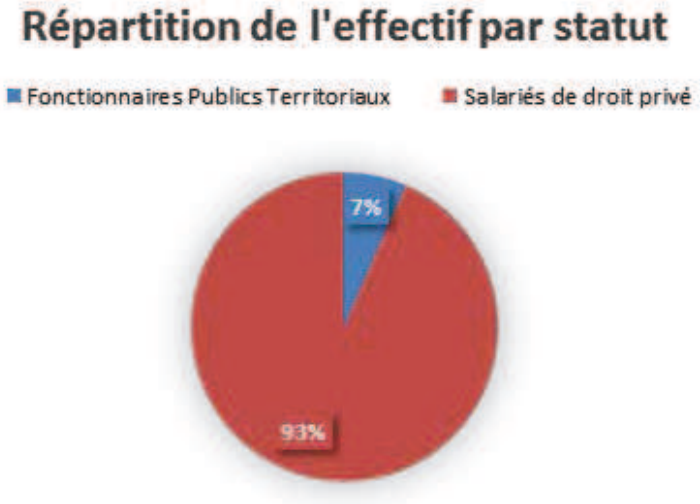
I. L'effectif

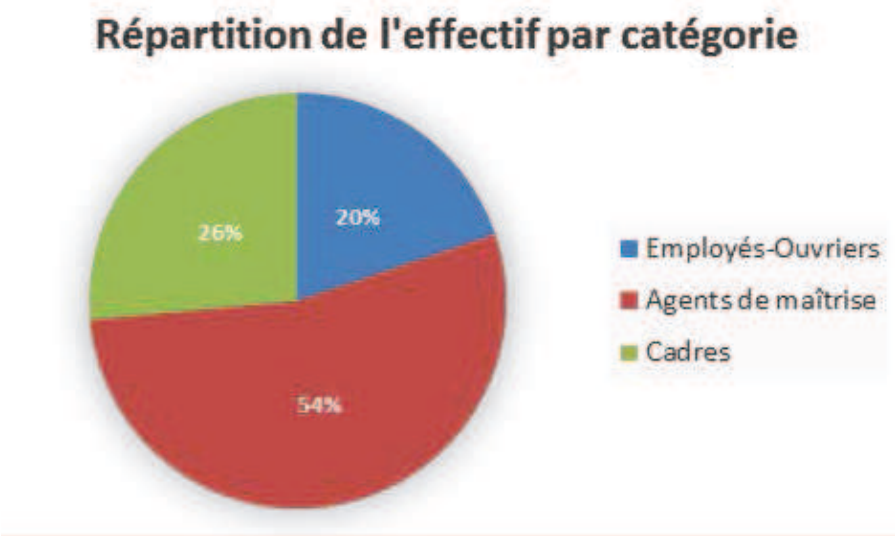
Au 31 décembre 2016, l'effectif global est de 121. Il est composé de 113 salariés de droits privé en CDI et de 8 fonctionnaires publics territoriaux. Il n'y a aucun CDD.

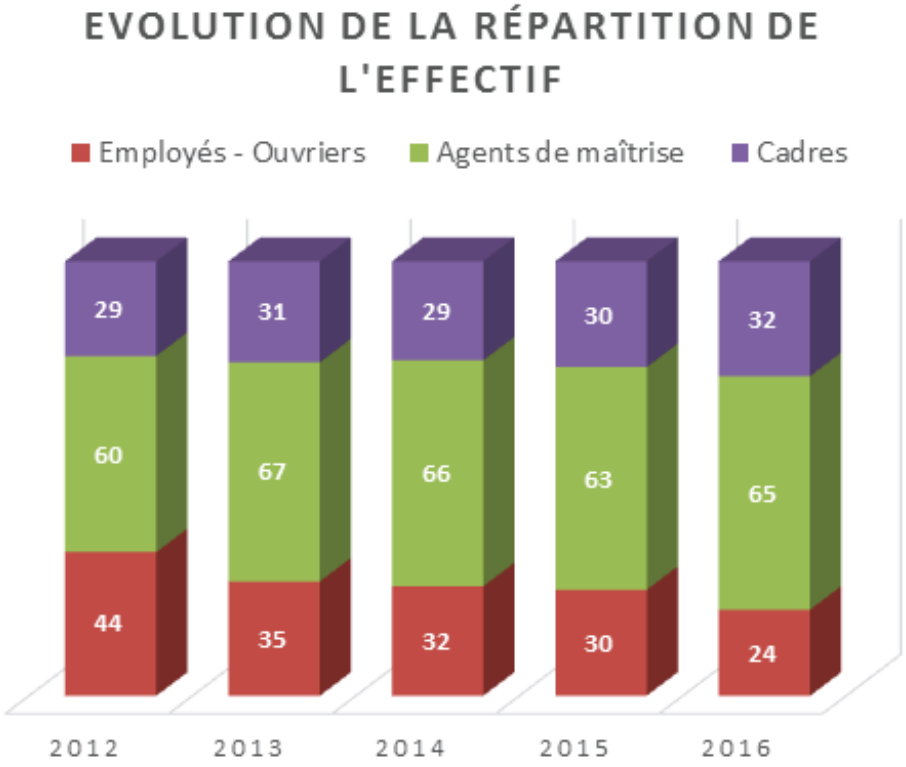
Effectif	121
Équivalent Temps Plein	112,34

CDI statut Privé	113
FPT	8

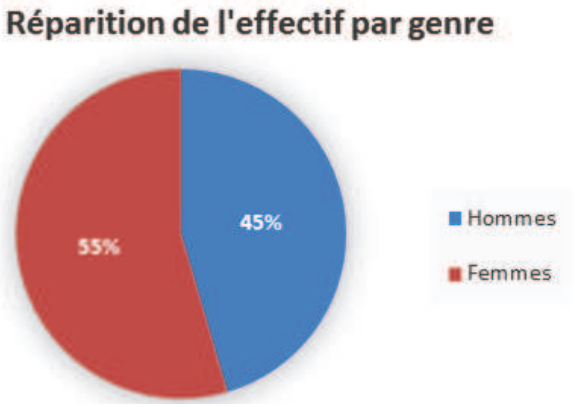


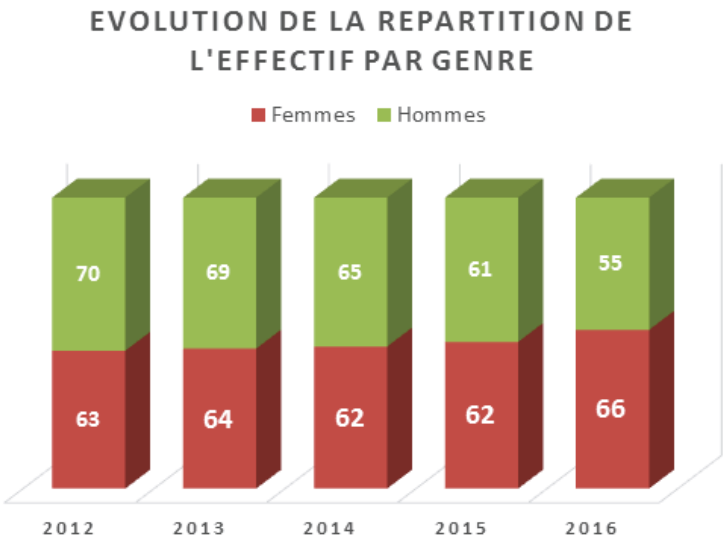



Répartition de l'effectif par catégorie
20%
54%
26%
Employés-Ouvriers
Agents de maîtrise
Cadres


EVOLUTION DE LA RÉPARTITION DE L'EFFECTIF
Employés - Ouvriers
Agents de maîtrise
Cadres
29
60
44
31
67
35
29
66
32
30
63
30
32
65
24
2012
2013
2014
2015
2016

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





Répartition de l'effectif par genre et par catégorie

Catégorie	Femmes	Hommes
Employés-Ouvriers	2	22
Agents de maîtrise	43	22
Cadres	21	11

Rémunération mensuelle moyenne Femmes - Hommes

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

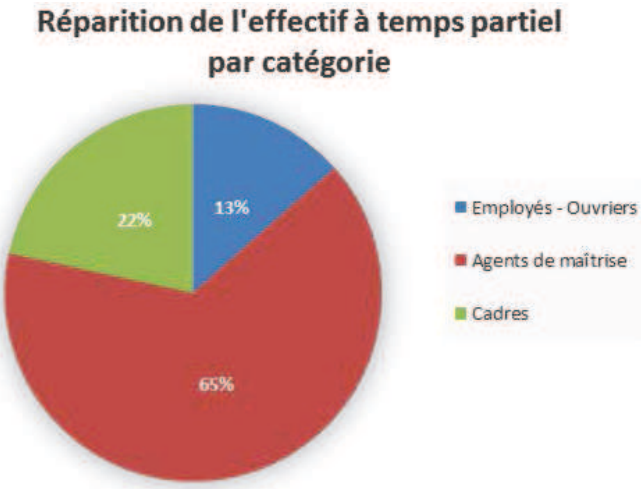
	Sexe	Effectif	Salaire moyen	Moyenne d'âge	Ancienneté moyenne
Employés-Ouvriers	Femmes	2	Non renseigné	45,5	21,5
	Hommes	17	1 737,85€	48,7	17,5
Agents de maîtrise	Femmes	43	1 979,34€	46,7	13,4
	Hommes	21	2 016,03€	49,9	11,7
Cadres	Femmes	21	2 917,25€	43,4	12,2
	Hommes	11	3 555,98€	48,6	11,4

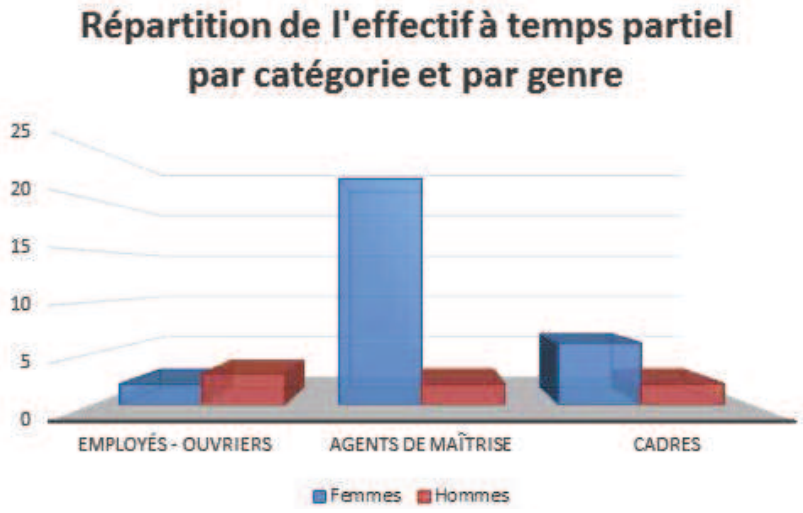
III. Durée du temps de travail

Répartition du personnel à temps partiel

	Employés Ouvriers		Agents de maîtrise		Cadres		TOTAL	
	Effectif	ETP*	Effectif	ETP*	Effectif	ETP*	Effectif	ETP*
Hommes	3	1,86	2	1	2	1,4	7	4,26
Femmes	2	1,5	22	17,68	6	4,9	30	24,08
Total	5	3,36	24	18,68	8	6,3	37	28,34

ETP : employé à temps partiel





Nombre d'heures complémentaires et supplémentaires effectuées

Au cours de l'année 2016, 22,6 heures supplémentaires ou complémentaires ont été effectuées dont 19,66 heures dans le cadre des astreintes.
6 salariés ont effectué des heures supplémentaires dont 3 en catégorie 2, 2 en catégorie 3 et 1 en catégorie 4.

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 171 990,68€. Le montant brut individuel moyen de la prime d'intéressement était de 1 365,01€.

Prime de fin d'année

Les salariés de droits privés ont également bénéficié d'une prime de fin d'année d'un montant global de 169 005,47€. Le montant brut moyen par salarié était de 1 457,76€.

PEE – PERCO

Les plans d'épargne entreprise et de retraite collective ont permis aux salariés de bénéficier d'un abonnement d'un montant individuel de 900€ maximum. En 2016, 66 salariés ont épargné et bénéficié de l'abondement à hauteur de 57 888,52€

Tickets restaurants

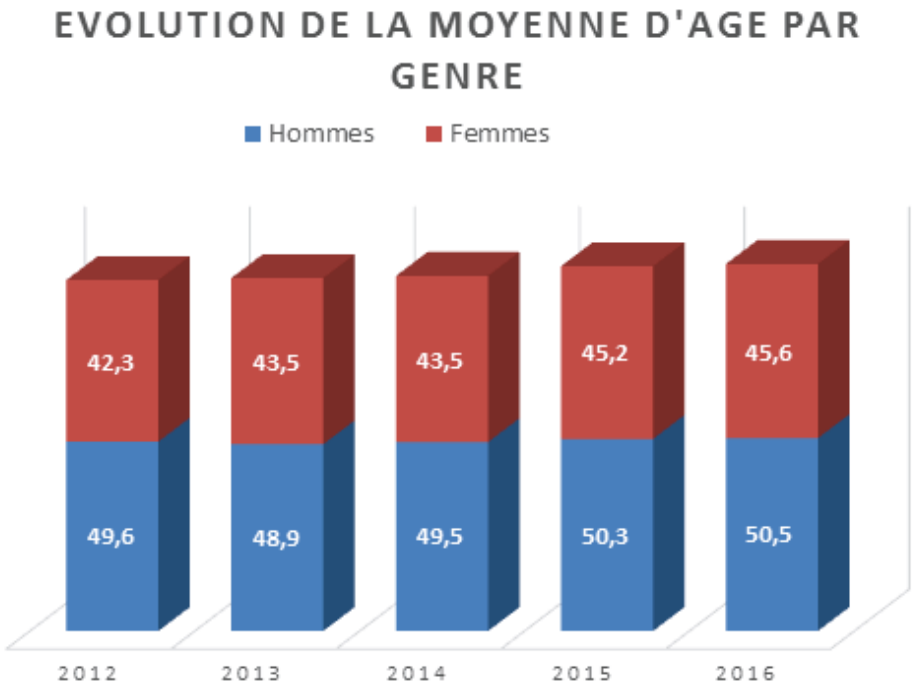
Advivo participe à 60% au financement des tickets restaurants. Cette année la participation d'advivo s'élève à 89 266,50€, soit 737,73€ par salarié en moyenne.

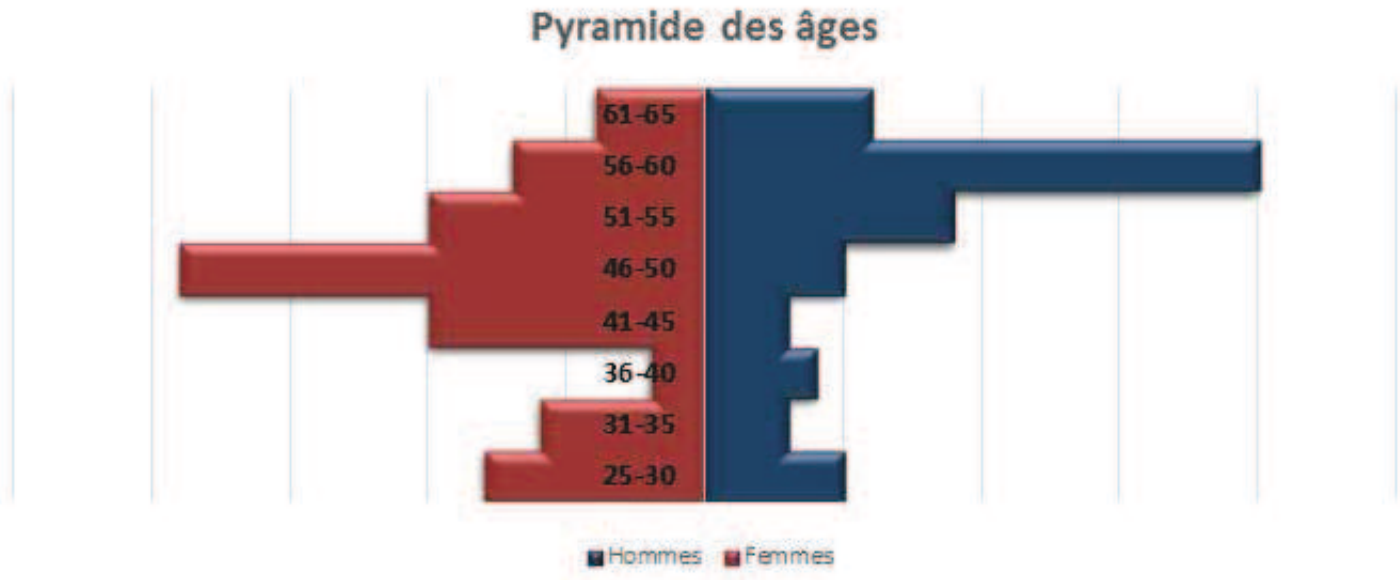
Mutuelle santé

Advivo prend en charge une partie de la cotisation mutuelle santé. Cela représente un montant annuel de 64 247,37€. Pour un salarié, la prise en charge s'élève à 570,60€ par an.

V. Âge du personnel

L'âge est de 47,8 ans. La moyenne d'âge est de 45,6 ans chez les femmes et de 50,5 ans chez les hommes.





VI. L'ANCIENNETE

L'ancienneté moyenne est de 14,9 ans. En moyenne, les femmes ont une ancienneté de 13,3 ans et les hommes de 16,7 ans.

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 5 CDD « jobs d'été » pour des durées de 2 à 3 semaines.

Entrées	8
CDI	8
CDD	0

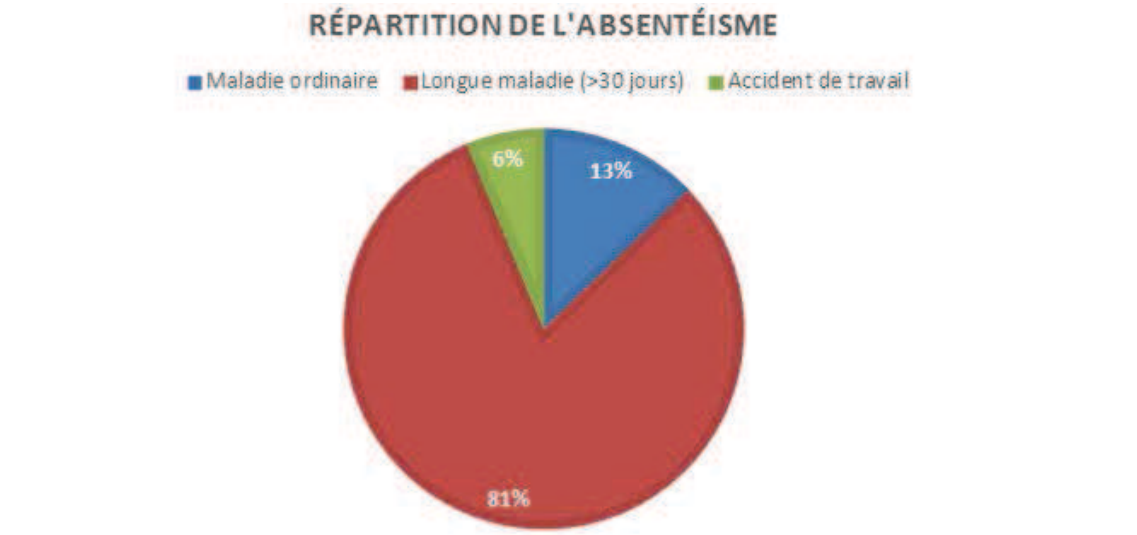
Parmi les entrées en 2016, 2 femmes en catégorie 2, 4 femmes en catégorie 3, 1 femme en catégorie 4 et 1 hommes en catégorie 2.

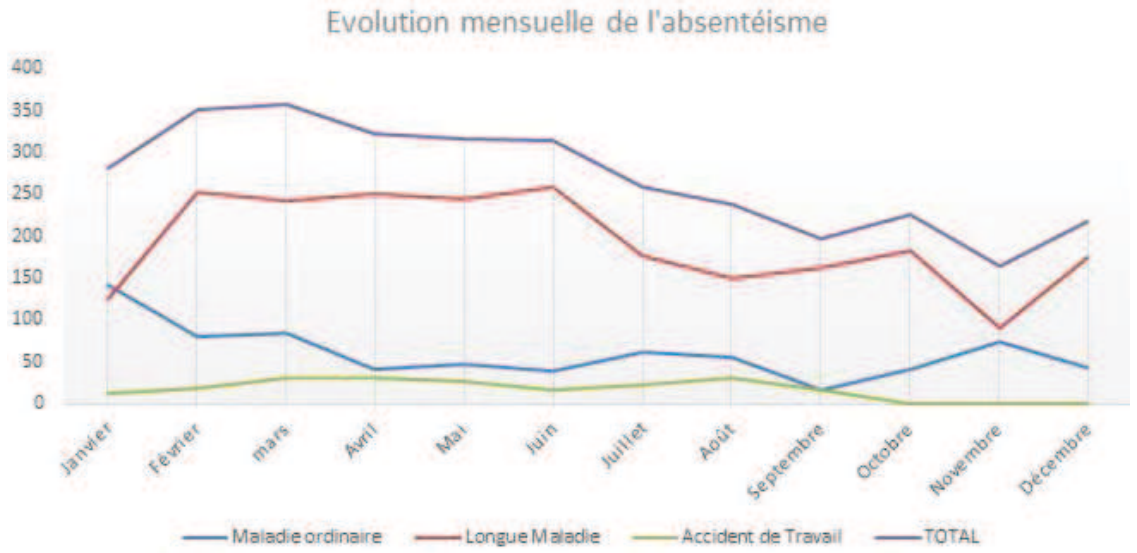
Sorties	12
Fin de contrat (CDD, contrat de professionnalisation)	8
Démission	3
Licenciement	1
Retraite	6
Décès	2

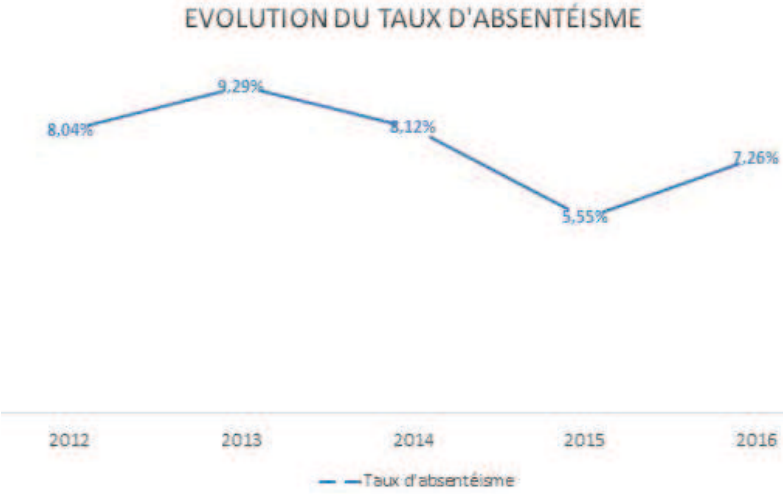
Nombre de salarié janvier 2015 (début de période)	124
Taux d'entrée	6,53%
Taux de sortie	9,7%
Taux de rotation	8,11%

VIII. Absentéisme

Les absences prises en compte sont les arrêts maladie et les accidents de travail.
L'absentéisme est le rapport entre le nombre de jours d'absence calendaires sur le nombre de jours calendaires « théoriques » multiplié par le nombre de salariés.
Seules les absences maladie et accident de travail ou de trajet sont prises en compte.







IX. Formation

	Catégorie 1	Catégorie 2	Catégories 3 et 4	Total
Femmes	3	34	18	55
Hommes	14	33	12	59
Total	17	67	30	114

Les dépenses consacrées à la formation 2016 s'élèvent à 42 119,35 € (coût pédagogiques + frais annexes de formation) correspondant à 1,36% de la masse salariale.

Les thèmes des formations suivies sont :

* Améliorer la qualité de l'accueil physique et téléphonique du public (Uniformation MB FORMATION)
* Aravis - charges (ACG)
* Argumenter : un levier pour convaincre (CEGOS)
* Aspect juridiques du PLSA (AFPOLS)
* Base du Management (Uniformation MCA STRATEGIE ET DEVELOPPEMENT)
* Chargée de formation (CEGOS)
* Commercialisation des logements locatifs (ECLOR (LONGITUDES))
* Compétence clés CLEA savoirs de bases : de quoi parle-t-on (Uniformation CAFOC)
* Etat des lieux (ARRA/LOSFOR)
* Excel 2007-2010 les bases (CEGOS)
* Gestes et postures (LOSFOR)
* Gestion des conflits (ARPEGE)
* Gestion Locatives 2016 (A.C.H.S)
* Habilitation électrique BS (CEFTIC)
* Les ateliers d'information du CIL (CIL)
* Menuiserie/Serrurerie (ARRA/GITAL/GRETA)
* Modules prospects (ACG)
* Pathologie de bâtiment (LOSFOR)
* Perfectionnement tableur (Uniformation SYPRO FORMATION)
* Prévention et secours civique 1er niveau (Uniformation CROIX ROUGE FRANCAISE)
* Prise de parole en public (CEGOS)
* Progiciel de gestion de l'achat public Marco Web (AGYSOFT)
* Prospective Financière et Gestion Prévisionnelle (AFPOLS)
* Recyclage BR (CEFTIC)
* Recyclage BS (CEFTIC)
* Réforme Comptable (AFPOLS)
* Renforcer ses compétences managériales (Uniformation FRAISSINET)
* Se perfectionner dans la gestion quotidienne de son personnel (HOROQUARTZ)
* Se réconcilier avec l'orthographe : niveau 2 (CEGOS)
* Techniques et animation d'équipe (ARRA /LONGITUDES)
* Titre professionnel infographiste en multimédia (ARIES ETS LYON)
* Travail en hauteur (CEFTIC)

/ BILAN **FINANCIER**

Rapport d'activités 2016

/ LE BILAN

Actif

Passif

Compte de Résultat : charges

Compte de Résultat : produits

Règles et méthodes comptables

Bilan actif

	N° de compte	ACTIF	31/12/2016 Brut	Amort. et dépréciations	Net	Totaux partiels	31/12/2015 Net
	1	2	3	4	5 = (3) - (4)	6	7
ACTIF IMMOBILISE	20	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				1 611 354,01	1 590 594,98
	201	Frais d'établissement					
	[illegible]	Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation	1 685 682,88	247 137,04	1 438 545,84		1 467 389,04
	[illegible]	Autres (1)	1 024 800,96	851 992,79	172 808,17		123 205,94
	[illegible]	Immobilisations incorporelles en cours/avances et acomptes					
	21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				141 912 391,41	134 643 391,63
	[illegible]	Terrains nus	971 281,62	236 961,25	734 320,37		734 320,37
	[illegible]	Terrains aménagés, loués, bâtis	16 280 433,74		16 280 433,74		15 631 131,40
	[illegible]	Agencements et aménagements de terrains					
	[illegible]	Constructions locatives (sur sol propre)	241 064 531,92	129 676 944,76	111 387 587,16		106 854 675,95
	[illegible]	Constructions locatives (sur sol d'autrui)	12 221 198,52	1 966 908,75	10 254 289,77		8 345 129,26
	[illegible]	Bâtiments administratifs	2 632 911,84	1 419 947,44	1 212 964,40		1 266 161,14
	[illegible]	Autres ensembles immobiliers	3 705 082,78	2 358 230,21	1 346 852,57		1 420 780,24
	[illegible]	Instal. techniques, matériel et outillage et autres immo. corporelles	1 712 980,13	1 017 036,73	695 943,40		391 193,27
	22	Immeubles en location-vente, en location attribution ou reçus en affectation					
	[illegible]	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				11 974 248,75	13 814 935,95
	[illegible]	Terrains	843 836,93		843 836,93		842 046,87
	[illegible]	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	11 092 336,17		11 092 336,17		12 940 754,97
	[illegible]	Avances et acomptes versés sur immobilisations corporelles	38 075,65		38 075,65		32 134,11
	[illegible]	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				229 476,00	222 414,31
	[illegible]	Participations et créances rattachées à des participations					
	[illegible]	Prêts participatifs					
	[illegible]	Titres immobilisés (droits de créance)					
	[illegible]	Prêts pour accession					
	[illegible]	Autres	229 238,00		229 238,00		222 147,20
	[illegible]	Intérêts courus	238,00		238,00		267,11
		TOTAL (I)	293 502 629,14	137 775 158,97	155 727 470,17	155 727 470,17	150 271 336,87
ACTIF CIRCULANT		STOCKS ET EN-COURS				366 480,76	
	[illegible]	Terrains à aménager					
	[illegible]	Immeubles en cours	366 480,76		366 480,76		
		Immeubles achevés :					
	[illegible]	Disponibles à la vente					
	[illegible]	Temporairement loués					
	[illegible]	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication					
	[illegible]	Approvisionnements					
	[illegible]	FOURNISSEURS DEBITEURS					
		CREANCES D'EXPLOITATION				8 678 837,81	9 543 979,88
	[illegible]	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.					1 590 648,92
	[illegible]	Créances sur acquéreurs					
	[illegible]	Clients - autres activités et autres	300,00		300,00		105 264,14
	[illegible]	Emprunteurs et locataires - acquéreurs					
	[illegible]	Clients douteux ou litigieux	4 964 984,15	2 826 480,73	2 138 503,42		307 324,85
	[illegible]	Produits non encore facturés	12 023,98		12 023,98		35 373,87
	[illegible]	Autres	1 531 173,34		1 531 173,34		1 845 276,99
	[illegible]	Subventions à recevoir	4 996 837,07		4 996 837,07		5 660 091,11
		CREANCES DIVERSES (3)				19 929,85	77 053,58
	[illegible]	Membres - Opérations faites en commun et en GIE					
	[illegible]	Débiteurs divers	19 929,85		19 929,85		75 598,99
	[illegible]	Opérations pour le compte de tiers					
	[illegible]	Opérations d'aménagement					1 454,59
	[illegible]	Comptes transitoires ou d'attente					
	[illegible]	VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT					
		DISPONIBILITES				48 144 532,14	32 281 241,15
	[illegible]	Valeurs à l'encaissement					
	[illegible]	Compte au Trésor					
	[illegible]	Comptes de placement court terme	6 000 000,00		6 000 000,00		9 500 000,00
	[illegible]	Intérêts courus à recevoir	209 279,66		209 279,66		221 546,79
	[illegible]	Comptes courants - Autres que le Trésor	41 935 252,48		41 935 252,48		22 559 694,36
	[illegible]	Caisse, régies d'avances et accréditifs					
COMPTES RE...	[illegible]	Charges constatées d'avance	8 340,00		8 340,00	8 340,00	21 518,32
		TOTAL (II)	60 044 601,29	2 826 480,73	57 218 120,56	57 218 120,56	41 923 792,93
	[illegible]	Charges à répartir sur plusieurs exercices	48 150,45				50 825,36
		TOTAL (III)	48 150,45		48 150,45	48 150,45	50 825,36
	[illegible]	Primes de remboursement des obligations (IV)					
		TOTAL (IV)					
	[illegible]	Différences de conversion ou d'indexation - Actif (V)					
		TOTAL (V)					
		TOTAL GENERAL (I+II+III+IV+V)	353 595 380,88	140 601 639,70	212 993 741,18	212 993 741,18	192 245 955,16

(1) dont droit au bail — (2) dont à moins d'un an 7 229,91 — (3) dont à plus d'un an

Bilan passif

	N° de compte	PASSIF			31/12/2016 Détail	31/12/2016 Totaux partiels	31/12/2015
	1	2			3	4	5
CAPITAUX PROPRES							
	10	DOTATIONS ET RESERVES				30 460 892,76	26 460 892,76
	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	Réserves :					
	1067	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement			27 000 000,00		13 000 000,00
	10685	Réserves sur cessions immobilières					
	10688	Réserves diverses			1 307 146,02		11 307 146,02
	11 (sauf 115)	Report à nouveau (a)			8 796 484,92	8 796 484,92	4 904 402,17
	12	Résultat de l'exercice (a)			4 033 893,88	4 033 893,88	5 072 428,02
	13	Subventions d'investissement	Montant brut 43 028 005,24	Inscrit au résultat 14 253 751,66	28 774 253,58	28 774 253,58	26 417 614,06
	145	PROVISIONS REGLEMENTEES - amortissements dérogatoires					
				TOTAL I	72 065 525,14	72 065 525,14	62 855 337,00
	15	PROVISIONS				5 905 955,00	7 704 483,00
	151 -152	Provisions pour risques			1 162 105,00		1 612 786,00
	1572	Provisions pour gros entretien			264 000,00		5 600 000,00
	153-158	Autres provisions pour charges			4 479 850,00		491 697,00
				TOTAL II	5 905 955,00	5 905 955,00	7 704 483,00
	16	DETTES FINANCIERES (1) (2)				102 114 591,47	99 385 134,03
	162	Participation des employeurs à l'effort de construction			3 346 393,14		3 456 529,46
	163	Emprunts obligataires					
	164	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit :					
	1641	Caisse des dépôts et Consignations			81 939 348,21		76 805 300,62
	1642	C.G.L.L.S.					
	1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM			778 870,70		928 671,90
	1648	Autres établissements de crédit			13 627 113,07		15 790 014,07
	165	Dépôts et cautionnements reçus :					
	1651	Dépôts de garantie des locataires			1 582 199,87		1 527 328,17
	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			792 516,02		826 464,44
	16882	Intérêts courus capitalisables					
	16883	Intérêts compensateurs			48 150,46		50 825,37
	5181 - 519	Crédits et lignes de trésorerie			25 011 366,66	25 011 366,66	15 030 246,58
	229	Droits des locataires acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants					
	419	Locataires, acquéreurs, clients et comptes rattachés créditeurs				297 996,85	383 181,59
	4195	Locataires-Excédents d'acomptes			260 000,00		300 000,00
	4191-4197-4198	Autres comptes créditeurs			37 996,85		83 181,59
		DETTES D'EXPLOITATION				4 334 888,41	5 018 455,92
	401-4031-4081-40711 (b) -40721 (b)	Fournisseurs			2 233 018,51		2 617 237,82
	402-4032-4082-40712 (b) -40722 (b)	Fournisseurs de stocks immobiliers			116 071,62		
	42-43-44	Dettes fiscales, sociales et autres			1 985 798,28		2 401 218,10
		DETTES DIVERSES				3 263 417,65	1 869 117,04
		Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :					
	404-405-4084-40714 (b) -40724 (b)	Fournisseurs d'immobilisations			3 248 327,65		1 842 496,04
	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			15 090,00		26 621,00
	461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers					
	4615	Opérations d'aménagement					
	47 (sauf 477 et 4782)	Comptes transitoires ou d'attente					
REGUL.	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	135 022 261,04	135 022 261,04	121 686 135,16
	477-4782	Différences de conversion ou d'indexation - Passif		TOTAL IV			
				TOTAL GENERAL I + II + III + IV	212 993 741,18	212 993 741,18	192 245 955,16

(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 94 688 446,90 (2) A moins d'un an 32 437 511,23

Compte de résultat - Charges

Numéro de compte	CHARGES	31/12/2016			31/12/2015
		Charges récupérables	Charges non récupérables	Totaux partiels	
1	2	3	4	5	6
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			**30 163 745,45**	**29 605 626,53**
60-61-62	**Consommations de l'exercice en provenance de tiers**			**10 774 653,20**	10 448 914,68
60 (net de 6092)	**Achats stockés :**				
601	Terrains		763,53	763,53	
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		355 065,27	355 065,27	
606 (net de 6096)	Achats non stockés de matières et fournitures	1 752 584,93	235 606,96	1 988 191,89	2 005 412,62
61-62 (nets de 619 et 629)	**Services extérieurs :**				
611	Sous-traitance générale (travaux relatifs à l'exploitation)	2 861 972,72	138 858,91	3 000 831,63	3 569 981,00
6151	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers	465 290,35	452 051,15	917 341,50	569 548,33
6152	Gros entretien sur biens immobiliers		1 995 882,63	1 995 882,63	2 017 699,46
6156	Maintenance		121 786,91	121 786,91	144 348,28
6158	Autres travaux d'entretien		88 472,00	88 472,00	97 482,04
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme				1 847,74
616	Primes d'assurance		284 558,30	284 558,30	239 399,25
621	Personnel extérieur à l'organisme		8 426,61	8 426,61	26 234,79
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires		744 116,71	744 116,71	261 120,93
623	Publicité, publications, relations publiques		35 665,19	35 665,19	42 990,31
625	Déplacements, missions et réceptions		27 932,45	27 932,45	31 005,58
6285	Redevances		20,00	20,00	240,00
Autres 61 et 62 (nets de 619 et 629)	Autres	53 129,49	1 152 469,09	1 205 598,58	1 441 604,35
63 (net de 6319, 6339 et 6359)	**Impôts, taxes et versements assimilés**			**4 398 882,34**	**4 331 938,96**
631-633 (net de 6319, 6339)	Sur rémunérations	49 819,38	287 479,23	337 298,61	448 814,21
63512	Taxes foncières		3 165 218,00	3 165 218,00	3 027 358,75
Autres 635-637 (net de 6359)	Autres	882 001,00	14 364,73	896 365,73	855 766,00
64 (net de 6419, 6459, 6479 et 6489)	**Charges de personnel**			**4 863 631,98**	**4 779 526,82**
641- 6481 (net de 6419 et 64891)	Salaires et traitements	432 706,25	3 215 461,91	3 648 168,16	3 442 316,50
645-647-6485 (net de 6459, 6479 et	Charges sociales	123 414,89	1 092 048,93	1 215 463,82	1 337 210,32
681	**Dotations aux amortissements et aux provisions**			**9 420 254,91**	**9 593 823,99**
	Dotations aux amortissements :				
68111 sauf 681118, 681122 à 681124	Immobilisations locatives		5 987 584,66	5 987 584,66	5 553 306,84
Autres 6811	Autres immobilisations		389 323,74	389 323,74	356 825,69
6812	Charges d'exploitation à répartir				
6816	Dotations aux dépréciations des immos. incorporelles et corporelles				
6817	Dotations aux dépréciations des actifs circulants		1 170 323,51	1 170 323,51	1 072 088,46
6815	**Dotations aux provisions d'exploitation :**				
68157	Provisions pour gros entretien		264 000,00	264 000,00	2 221 600,00
Autres 6815	Autres provisions		1 609 023,00	1 609 023,00	390 003,00
65 (sauf 655)	**Autres charges de gestion courante**			**706 323,02**	**451 422,08**
654	Pertes sur créances irrécouvrables		706 171,28	706 171,28	451 422,08
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante		151,74	151,74	
655	**Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun**				
66 (net du 669)	**CHARGES FINANCIERES**			**2 038 291,68**	**2 936 949,05**
6863	Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs à répartir		2 674,91	2 674,91	700 649,11
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		1 862 088,73	1 862 088,73	1 998 302,23
661123	Intérêts compensateurs				50 825,37
661124	Intérêts de préfinancement consolidables				
66114	Accession à la propriété - crédits relais et avances				
66115	Gestion de prêts - Accession		160,05	160,05	167,63
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		173 367,99	173 367,99	187 004,71
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
666-668	Autres charges financières				
67	**CHARGES EXCEPTIONNELLES**			**1 824 752,13**	**3 051 418,48**
671	Sur opérations de gestion		6 189,00	6 189,00	8 235,08
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 :			**587 363,13**	**3 043 183,40**
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés (b) :		169 546,40	169 546,40	542 938,92
6751	Immobilisations incorporelles				
6752	Immobilisations corporelles		169 546,40	169 546,40	542 938,92
6756	Immobilisations financières				
678	Autres		417 816,73	417 816,73	2 500 244,48
687	**Dotations aux amortissements et aux provisions :**			**1 231 200,00**	
6871	Dotations aux amortissements des immobilisations				
Autres 687	Dotations aux dépréciations et autres provisions exceptionnelles		1 231 200,00	1 231 200,00	
69	**Participations des salariés aux résultats - Impôts sur les bénéfices et assimilés**				
691	Participations des salariés aux résultats				
695	Impôts sur les bénéfices				
	TOTAL DES CHARGES	6 620 919,01	27 405 870,25	34 026 789,26	35 593 994,06
		Solde créditeur = Excédent		4 033 893,88	5 072 428,02
		TOTAL GENERAL		38 060 683,14	40 666 422,08
(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)			(308 462,60)	(465 843,70)
	c/6721 (part non récupérable)		(308 462,60)		(465 843,70)
	c/6722 (part récupérable)				

Compte de résultat - Produits

Numéro de compte	PRODUITS	31/12/2016		31/12/2015
		Détail	Totaux partiels	
1	2	3	4	5
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		36 002 905,84	34 795 470,02
70	Produits des activités		31 789 936,63	31 708 024,55
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			
708	Récupération des charges locatives	6 431 662,56		6 334 907,70
704	Loyers :			
7041	Loyers des logements non conventionnés			
7042	Suppléments de loyers	47 853,61		75 843,65
7043	Loyers des logements conventionnés	22 436 458,63		22092 434,71
7046	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	89 877,01		86 309,36
7047	Logements en location - accession et accession			162 955,09
Autres 704	Autres	2 742 630,36		2677 682,10
706	Prestations de services :			
7061-7062-7063	Activité de gestion de prêts et d'accession, location-attribution et location-vente			
Autres 706	Autres	16 483,40		25 785,53
708	Produits des activités annexes	24 971,06		252 106,41
71	Production stockée (ou destockage) (a)	366 480,76	366 480,76	
72	Production immobilisée		255 934,93	264 847,32
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)			
72232	Transferts d'éléments de stocks en immobilisation			
Autres 72	Autres productions immobilisées	255 934,93		264 847,32
74	Subventions d'exploitation		46 806,39	138 409,15
742	Primes à la construction	9 900,00		19 800,00
748	Subventions d'exploitation	36 906,39		118 609,15
744	Subventions pour travaux de gros entretien			
781	Reprises sur amortissements et provisions		3 256 522,08	2682 706,17
78157	Reprises sur provisions pour gros entretien			1 242 000,00
78174	Reprises sur dépréciations des créances	877 271,08		729 918,17
Autres 781	Autres reprises	2 379 251,00		710 788,00
791	Transferts de charges d'exploitation	87 297,92	87 297,92	
75 sauf755	Autres produits de gestion courante	199 927,13	199 927,13	1 482,83
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun			
76	**PRODUITS FINANCIERS**		381 212,06	546 105,12
761	De participations			
762	D'autres immobilisations financières :			
76261-76262	Revenus des prêts accession	505,10		562,09
Autres 762	Autres			
763-764	D'autres créances et revenus de VMP	378 009,84		494 717,66
765-766-768	Autres	2697,12		
786	Reprises sur provisions			
796	Transfert de charges financières :			
7963	Intérêts compensateurs			508 25,37
7961	Pénalités de renégociation de la dette			
767	Produits nets surcessions de VMP			
77	**PRODUITS EXCEPTIONNELS**		1 676 565,24	5 324 846,94
771	Sur opérations de gestion	47 481,60		69 440,80
773	Mandats annulés (sur exercices antérieurs) ou atteints par la déchéance quadriennale :			
7731	Mandats hors charges récupérables			
7732	Mandats relatifs aux charges récupérables			
	Sur opérations en capital :			
775	Produits des cessions d'éléments d'actif (b) :		4 550,00	165 5 23,00
7751	- Immobilisations incorporelles			
7752	- Immobilisations corporelles	4 550,00		165 5 23,00
7756	- Immobilisations financières			
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	942 068,76		901 600,81
778	Autres	682 464,88		1 598 577,33
787	Reprises sur dépréciations et provisions			2589 705,00
797	Transferts de charges exceptionnelles			
	TOTAL DES PRODUITS	38 060 683,14	38 060 683,14	40 666 422,08
	Solde débiteur = Déficit			
	TOTAL GENERAL		38 060 683,14	40 666 422,08

(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)	(22 731,95)	57 135,55
c/7721 (hors récupération de charges locatives)	(22 731,95)	57 135,55
c/7223 (complément de récupération de charges locatives)		

Règles et méthodes comptables

Les comptes de l'exercice 2016 sont établis dans le respect des dispositions comptables générales, du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 et des dispositions comptables spécifiques issues :
du Règlement ANC 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social et de sa note de présentation ;
du décret du 7 octobre 2015 relatif aux documents fournis annuellement par les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte agréées, ainsi que de son arrêté d'application du même jour homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes HLM à comptabilité privée ;
de l'avis du Ministère du logement du 4 novembre 2015 ;
de l'avis du Ministère du logement du 2 mars 2016 ;
des dispositions du code de la construction et de l'habitation (CCH), et en particulier le décret du 29 novembre 2014 relatif aux dépréciations des créances douteuses.

L'Autorité des Normes Comptables (ANC) 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 une possibilité d'anticipation de l'ensemble des changements aux comptes de l'exercice 2015 qu'Advivo n'a pas retenue au 31 décembre 2015.
L'arrêté du 7 octobre 2015 conjoint du ministère du logement, du ministère des finances 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 Ministères 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 ». Comme évoqué précédemment, cette possibilité d'anticipation n'a pas été retenue par Advivo.

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 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

	Durée linéaire	Répartition (CSTB)		
Composant	Amortissement	Imm. Individuel	Imm. Collectif	
			Sans ascenseurs	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 se-

Règles et méthodes comptables

lon le mode linéaire sur une durée maximum de 5 ans.
Les baux à construction sont amortis sur la durée du bail.

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.

En 2016, la moyenne des ratios des 3 derniers exercices d'Advivo est de14.17%.
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 31.12.2016, la provision est de 719K€, la provision de l'exercice précédent était de 1 140K€ (dotations pour 150K€, reprises pour 571K€).
Au 31.12.2016, la provision pour non couverture sur contrats de Dommages-Ouvrages est maintenue à hauteur de 155K€.

Provision pour risque personnel :
La provision pour risques 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 contrat de travail connues à cette date et ouvrant droit aux indemnités chômage.

Pour les CDI, la provision couvre le risque des droits pendant 3 ans selon la durée d'indemnisation acquise à hauteur de :

- 100% pour les salariés licenciés et pour les salariés ayant démissionnés et qui se sont inscrits au pôle emploi,
- 100% pour les salariés handicapés ayant démissionnés et non inscrits au pôle emploi
- 50% pour les salariés ayant démissionnés et sans inscription au pôle emploi.

Pour les CDD ayant au moins 4 mois de travail effectif au sein d'Advivo, la provision de l'indemnité chômage est calculée selon les mêmes critères que pour les CDI.

Au 31.12.2016, la provision pour risques chômage s'élève à 231K€ contre 260K€ au 31.12.2015 (dotations 87K€, reprises 116K€).
Au 31.12.2016, la provision de 40 K€ constituée en 2015 pour un risque d'indemnité supplémentaire après un licenciement pour inaptitude est maintenue.
Au 31.12.2016, la provision pour risques liée au rattrapage des points Ircantec s'élève à 17K€.

Règles et méthodes comptables

A. Provision pour gros entretien (PGE)

Le titre II « commentaires des comptes » pour le compte de provision pour gros entretien et le titre III « schéma d'écritures », issus de l'instruction comptable du 7 octobre 2015, fixent les principes d'évaluation de la provision pour gros entretien (PGE).

Depuis le 1er janvier 2016, les travaux éligibles à la PGE sont essentiellement :
les ravalements (peinture des façades, nettoyage), les travaux de peinture et de rénovation des parties communes (halls, cages d'escalier, paliers, parkings), les peintures des menuiseries extérieures,le remplacement de petits équipements non identifiés comme composant (cumulus, boites aux lettres, interphones, portes palières) qui sont prévus dans le plan quinquennal de travaux de gros entretien.

La PGE doit être constatée à hauteur de la quote-part des dépenses futures d'entretien rapportée linéairement à l'usage passé. Ainsi, pour les travaux visés ci-dessous, la durée de renouvellement a été fixée de la façon suivante :
nettoyage des façades : 10 ans,
travaux de peinture : 10 ans.

La dotation à la PGE est comptabilisée pour amener la provision comptable à hauteur de la totalité du montant des travaux prévus dans le plan à 5 ans, année par année d'exécution, l'année précédant la fin des travaux.

Ces méthodes de calcul ont été utilisées afin de recalculer la provision gros entretien à l'ouverture comptable au 1er janvier 2016. L'écart entre le montant déterminé en appliquant le nouveau calcul et la provision au 31 décembre 2015 est comptabilisé en report à nouveau, conformément à la note de présentation du règlement ANC N° 2015-04, modifiée le 3 juin 2016. Il représente pour l'organisme un montant de 2 600K€.

en k€	À l'ouverture	Chgt. de méthode	Dotation	Reprise	À la clôture
Année 2015 Ancienne méthode	5 600	2 600		3 000	0
Année 2016 Nouvelle méthode	0		264		264

B. Autres provisions pour charges

Provision pour amiante :
La provision pour amiante couvre les diagnostics nécessaires dans le cadre de la détection ainsi que divers travaux liés au désamiantage. Cette provision apparaissant au 31.12.2015 sur la ligne « Provision pour Gros Entretien » a été transférée en « Autres provision pour charges ».

Un montant de 3 000K€ provient du transfert des diagnostics et travaux de désamiantage initialement inscrit en PGE.
Au 31.12.2016, la provision pour amiante est de 2 712K€.

Provision pour départ à la retraite et médaille :
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.

Pour 2016, les indemnités de départ dues aux salariés sont calculées en fonction des hypothèses suivantes :
Taux d'actualisation :1,80%
Taux d'évolution des salaires :1,50%
Taux de charges sociales : 48,65%
Age de départ à la retraite : 65 ans
Au 31.12.2016, la provision pour indemnités retraite s'élève à 468K€ contre 439K€ en 2015.

Au 31.12.2016, la provision pour médailles de travail est provisionnée à hauteur de 69K€ contre 53K€ en 2015.

Provision pour démolition :
Une provision de 1 231K€ a été constituée en 2016 suite à l'accord de la DDT en date du 7 avril 2016 et du CA du 26 mai 2016 autorisant la démolition du FJT (Foyer des Jeunes Travailleurs) de Cancanne.

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 vêtuste, 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 31.12.2016, la provision pour dépréciation s'élève à 1 107K€ contre 1 184K€ en 2015 :

Foyer des Jeunes Travailleurs :.....713K€ (VNC constituée à 100%)
Voierie St Ignace :.....319K€ (VNC constituée à 100%)
42 rue Convention :.....25K€ (VNC constituée à 100%)
17 rue Maugiron :.....50K€ (VNC constituée à 100%)

B. Dépréciation des comptes locataires

Conformément aux nouvelles dispositions du CCH, les taux forfaitaires de provisionnement antérieurement appliqués ont été remplacés par :

- un taux forfaitaire de 100 % pour les locataires partis et les locataires dont la dette est supérieure à un an en montant ;
- des taux statistiques pour les autres locataires*.

Le solde du locataire rapporté à son quittancement de l'année (« quittancement normatif »), détermine l'antériorité de la dette en montant. Le quittancement de décembre est désormais intégré dans le total de la créance rapportée au quittancement normatif.

Ces méthodes de calcul ont été utilisées afin de recalculer les dépréciations pour créances douteuses à l'ouverture comptable au 1er janvier 2016. L'écart entre le montant déterminé en appliquant le nouveau calcul et les dépréciations au 31 décembre 2015 est comptabilisé en report à nouveau, conformément à la note de présentation du règlement ANC N° 2015-04, modifiée le 3 juin 2016. Il représente pour notre organisme un montant de 219 654,73 euros.

*Les taux statistiques retenus par Advivo sont les suivants :

43% pour les locataires présents dont la dette est comprise entre 6 et 12 mois,

23% pour les locataires présents dont la dette est comprise entre 3 et 6 mois,

en k€	À l'ouverture	Chgt. de méthode	Dotation	Reprise	À la clôture
Année 2015 Ancienne méthode	2 743	**220**			2 523
Année 2016 Nouvelle méthode	2 523		1 170	876	2 817

5% pour les locataires présents dont la dette est inférieure à 3 mois.

Cette nouvelle méthode a pour conséquence de provisionner l'intégralité des créances locatives puisque le quittancement est à terme échu et que le quittancement de décembre est intégré.

Au 31.12.2016, la provision pour dépréciation des comptes locataires est de 2 817K€.
Au 31.12.2016, la provision pour dépréciation des comptes acquéreurs est de 9.5K€.

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 31.12.2016, aucune provision n'a été constituée.

IV. Report à nouveau 2016

Les changements de méthodes comptables impactent le report à nouveau 2016 comme suit :

en k€	Total
Report à nouveau 2015	4 904
Affectation du résultat en report à nouveau	1 072
Changement de méthode de *dépréciation des créances locataires*	220
Changement de méthode *provision pour gros entretien*	2 600
Report à nouveau 2016	8 796

/ 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 31.12.2016 un patrimoine de 5938 logements entièrement conventionnés, dont 54% situés en QPV (Quartiers Prioritaires de la Ville). 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 2016, Advivo a mis en service 64 logements : 11 à Vienne (opération « St Ignace IV »), 12 à Reventin (opération « les Glycines ») et acquis 41 logements en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) : 21 à Vienne (18 logements résidence « Les terrasses de l'Abbé Peyssonneau », 3 maisons au 37 avenue Général Leclerc) et 20 à Chuzelles (résidence « Les terrasses de Caucilla »); aucun logement n'a été vendu sur l'exercice.
Advivo a poursuivi la mise en œuvre opérationnelle du Projet de Renouvellement Urbain : fin de la résidentialisation du Plan des Aures, poursuite de la reconstitution de l'offre et des 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 Septême, 6 logements collectifs à Auberives, la poursuite des acquisitions en VEFA (1 projet à Chuzelles, 1 à Villette de Vienne, 1 à Septème, 1 à Eyzin-Pinet) ainsi que de nombreuses réhabilitations (dont le Champ de Mars, les Genets).
En ce qui concerne les autres activités, Advivo gère pour le compte de la commune des Côtes d'Arey 6 logements depuis 2008.

I. Structure du bilan

- *Un total bilanciel à hauteur de 213M€, en hausse de 21M€ soit +10.8%.*

- *Des immobilisations nettes à 155.7M€ en progression de 5.5M€ soit +3.6% (variation 2016/2015), les investissements de l'exercice s'élèvent à 12M€ contre 10.3M€ en 2015.*

- *Une trésorerie (nette des concours bancaires de 25M€) à 23.1M€ en hausse de 5.9M€, cette hausse est liée à une mobilisation des emprunts sur 2016 plus forte (montants des emprunts contractés en 2016 : 9.08M€ contre 2.7M€ en 2015). La trésorerie nette représente 8.7 mois de loyers et charges quittancés contre 6.6 en 2015 et repose sur des ressources stables.*

- *Un stock d'intérêts compensateurs à 48K€ en forte diminution depuis plusieurs années suite à des remboursements anticipés.*

- *Des fonds propres à hauteur de 72.1M€ en progression de 9.2M€ (+14.7%),*

- *Des provisions à 5.9M€ dont 3M€ de provision amiante (2.7M€) et gros entretien (264K€), en baisse de 2M€ suite à un changement de règles comptables. Sur un montant de 5.6M€ de provision gros entretien en 2015, 2.6M€ ont été inscrits en report à nouveau.*

- *Un endettement hors ligne de trésorerie de 102.1M€, en hausse de 2.7M€ (+2.7%).*
  La majorité des prêts est indexée sur le livret A, taux volatile et révisable trimestriellement.
  En 2012, le taux du livret A était de 2.25%, depuis le 1er août 2015, il est de 0.75%.

Le bilan au 31.12.2016 s'élève à 213M€. Il se décompose entre l'actif, principalement composé d'immobilisations, 73% du bilan (essentiellement des constructions locatives), avec en contrepartie au passif, des dettes financières pour 48% du bilan. Le ratio couverture de l'actif immobilisé par les capitaux permanents est de +114.9, 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 20.7M€ (hors acne). Il augmente de 4.4M€ par rapport à 2015, ceci résulte de la hausse des capitaux propres et des dettes financières long terme +9.8M€ et de l'augmentation des immobilisations nettes +5.4M€.
Le ratio FRNG/mois de dépenses donne le nombre de mois pendant lesquels Advivo peut faire face à ses dépenses. Il est de 6.9 contre 5.4 mois en 2015, 7.3 mois en 2014, la médiane des offices 2014 est de 4.2.
Les fonds propres élargis (capitaux propres + provisions) progressent de +7.4M€ à 78M€. Depuis plusieurs années, le niveau de fonds propres s'est amélioré +45.8% sur 5 ans ce qui permet de renforcer la structure financière d'Advivo et de faire face à son développement et à ses investissements.
Le ratio ressources internes/capitaux permanents est de 43.5%, la médiane des offices 2014 est de 37.7%.

II. L'exploitation

Les Produits

- *Une marge brute locative à 26% des loyers, en hausse de 1 point,*

- *des produits l catifs à hauteur de 25.3M€, en progression de +0.9%, les mises en service ont permis une progression du chiffre d'affaires de 213K€,*

- *des produits des activités annexes à 257K€ (dont 198K€ de CEE),*

- *des produits financiers nets à hauteur de 248K€ soit 1% des loyers.*

Les Charges

- Une annuité à 8.3M€ soit 32.7% des loyers contre 35.4% en 2015, en baisse de 606K€; en 2015,708K€ d'intérêts compensateurs avaient été remboursés par anticipation. Le poids de la dette est en forte diminution depuis 13 ans; à partir de 2011, l'annuité passe en-dessous de la médiane des offices 2015 dont le taux est de 36.8%;

- Une taxe foncière nette de l'abattement QPV (quartiers prioritaires de la Ville) ou ZUS (zone urbaine sensible) qui représente 13.7% des loyers contre 14.2%, en baisse de 0.5% par rapport à 2015 liée à la mise en place des QPV. La pression fiscale est plus forte que la médiane des offices 2015 qui est à 12.1% des loyers (nette de l'abattement ZUS ou QPV);

- Un niveau de maintenance soutenu, la maintenance globale (y compris diagnostics liés à l'amiante, travaux de la régie et subventions déduites) se situe à 4M€ soit 682€ par logement, la médiane des offices 2015 est de 641€/logt. La maintenance représente 16% des loyers contre 17.7%, niveau en baisse mais compensé par un volume d'investissements plus fort; 16.5% pour la médiane des offices 2015;

- Une hausse des charges propriétaires à 23.6% des loyers contre 22.7% en 2015, lié à la hausse des cotisations (+89%), des assurances (+19%). La médiane des offices 2015 est de 25.8%. Les coûts de fonctionnement hors cotisations s'élèvent à 21.1% contre 21.3% en 2015 et pour la médiane des offices 2015 à 24.8% contre 24% en 2014.

- Le nombre de logements vacants passe de 214 à 210 au 31 décembre 2016. Le nombre de logements vacants relouables baisse de 159 à 137, le nombre de logements non relouables progresse de 19 logements passant de 46 à 65 dont 16 bloqués pour amiante. Le coût de la vacance financière des loyers logements et charges s'élève à 1 139K€ contre 1 204K€ en 2015, soit 4.5% des loyers, la médiane des offices 2015 est de 5.3%.

- L'impayé se dégrade de 315K€ (quittancement de décembre inclus), il s'établit à 4.9M€ contre 4.6M€ en 2015. En excluant le quittancement de décembre, la dette baisse sur les locataires présents de –430K€ et augmente sur les locataires partis de +393K€. Le coût de l'impayé s'élève à 972K€ contre 773K€ en 2015, soit 3.8% des loyers, la médiane des offices 2015 est de 1.4%.

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 3.8M€ soit 14.9% des loyers, en hausse de 0.9 point par rapport à 2015. L'autofinancement de la médiane des offices 2015 est de 9.2%.

La part des coûts incompressibles de l'organisme représente 74% 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.

L'autofinancement sera impacté dans les prochaines années, par une reprise de l'annuité pour couvrir les investissements engagés dans le cadre des réhabilitations, des constructions neuves, par le coût supplémentaire engendré par le désamiantage, par le renforcement des règlementations thermiques, des nouvelles mises aux normes électriques, accessibilité, sécurité incendie, ascenseurs..., par la forte augmentation des prélèvements de l'Etat et la baisse des aides publiques de l'ensemble des partenaires (collectivités territoriales, état).

III. Le résultat

L'exercice 2016 se solde par un résultat excédentaire de 4M€ dont 4.9M€ de résultat d'exploitation, 0.2M€ de résultat financier et -1.1M€ de résultat exceptionnel (issu des SIG).

Le résultat dégagé sur l'exercice 2016 sera affecté à hauteur de 3M€ en réserves afin de faire face aux investissements à réaliser et de tenir compte de la raréfaction des aides publiques (Etat et collectivités) et 1M€ en report à nouveau.

Bilan

L'Actif

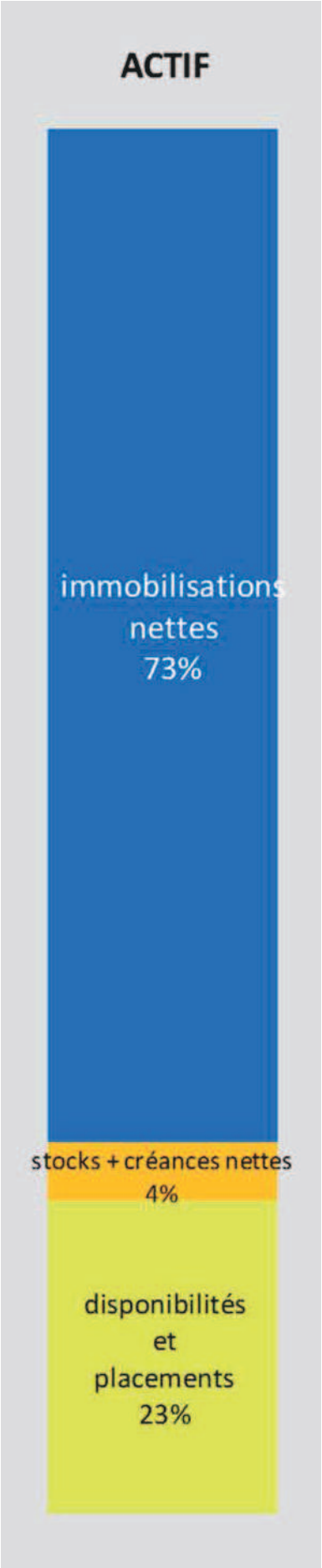
En 2016, le total bilanciel s'élève à 213M€.

Les immobilisations représentent 155.7 millions d'euros s*oit 73% de l'actif, en augmentation de 5.5M€ (variation 2016/2015). Elles sont composées essentiellement de la valeur comptable des immeubles locatifs pour 98%; les immobilisations de structure, incorporelles et financières n'en représentent qu'une faible partie.*

Le montant des investissements 2016 s'élève à 12M€ décomposé en :

- Constructions, acquisitions, VEFA pour 6.6M€; sur l'exercice 64 logements ont été livrés 32 à Vienne, 12 à Reventin, 20 à Chuzelles
- Réhabilitations pour 3.2M€, 1 215 logements concernés par des travaux de réhabilitation (Malissol II, III, les genets, le plan des Aures, le champ de mars), aménagements de locaux, logements pour 0.2M€,
- Travaux type composants pour 1.4M€ (dont remplacement de chaudières individuelles sur diverses résidences, menuiseries, réfection toiture, toiture-terrasse, photovoltaïque...),
- Travaux liés au PRU : résidentialisation du Plan des Aures : 0.2M€,
- Investissements liés à la structure : 0.4M€ (acquisition de logiciels, licences, matériel informatique, climatisation des antennes).

Le montant des diminutions d'actif (éléments démolis, cédés, sorties de composants remplacés…) s'élève à 1.1M€ comprenant la sortie des composants remplacés et du bien vendu (vente d'un véhicule). Les amortissements de l'exercice s'élèvent à 6.4M€, les reprises à 76.5K€. Il reste provisionner le Foyer des Jeunes Travailleurs Cancanne (immeuble vide qui va être démoli) pour 713K€, la rétrocession des voiries de St Ignace pour 319K€, l'immeuble du 42 rue de la convention pour 25K€ (immeuble destiné à la démolition), l'immeuble du 17 rue Maugiron pour 50K€ (immeuble destiné à la démolition).



*** Les stocks et valeurs réalisables à court terme 9.1 millions d'euros** représentent 4% de l'actif dont 4% de stocks concernant les opérations d'accession sociale, 24% de créances sur les locataires, 17% autres créances et 55% de subventions notifiées auprès des différents partenaires, en forte augmentation depuis 4 ans du fait du PRU (projet renouvellement urbain).

*** La trésorerie 48.1 millions d'euros** (hors ligne de trésorerie de 25M€) est constituée de disponibilités (dont 82% de dépôts sur livret A, 12% de comptes à terme et 6% de liquidités sur les comptes courants). La trésorerie nette représente 6.82 mois de dépenses contre 5 en 2015. Elle augmente de 5.9M€ du fait d'une mobilisation plus forte d'emprunts à hauteur de 9.08M€ face à un montant d'investissements de 12M€.

*** Les charges différées relatives aux intérêts compensateurs 48K€,** 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 façon significative ces dernières années suite à des remboursements anticipés.

Le Passif

Les capitaux permanents, 179.3 millions euros soit 84% du passif, se répartissent entre :

*** Les dettes à long terme, 101.3M€,** essentiellement les en-cours des prêts (99.7M€) finançant les investissements en constructions neuves, réhabilitations, acquisitions-améliorations détenus pour 83% auprès de la Caisse des Dépôts, 9.5% de la Caisse d'Epargne, 3.8% de Dexia, 3.4% d'Action logement, 0.3% du Crédit Agricole.

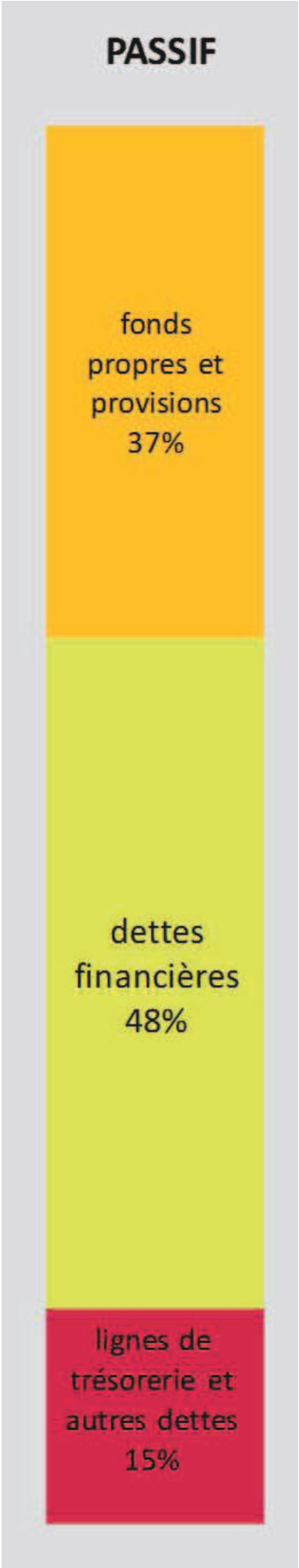
La durée résiduelle de la dette est de 20 ans et 1 mois, la duration résiduelle est 10 ans et 1 mois.

9% de l'encours a un taux d'intérêt ≤ 1%,
64% de l'encours a un taux compris entre 1% et 2%,
13% de l'encours à un taux compris entre 2% et 3%,
10% de l'encours a un taux compris entre 3% et 4%,
1% de l'encours a un taux compris entre 4% et 5%,
3% de l'encours a un taux > à 5%.
80% de l'encours est indexé sur livret A, 20% à taux fixe.

Le taux du livret A est de 0.75% depuis le 1er août 2015, ce taux bas permet d'amoindrir le coût de la dette.

L'encours de la dette a augmenté de 2.7M€ passant de 97M€ à 99.7M€, le remboursement annuel de l'amortissement financier a été de 6.4M€, le montant des réalisations de l'exercice de 9.08M€.

Le montant des dépôts de garantie s'élève à 1.6M€.



*** Et les capitaux propres et provisions,** *78M€,*
constitués par 55.5% d'apports, dotations et réserves, 36.9% de subventions d'investissements, 7.6% de provisions (dont 46% des provisions sont destinées aux diagnostics et travaux liés à l'amiante).

Les capitaux propres 72.1M€ ont progressé de 14.7% soit 9.2M€, liés au résultat de l'exercice et aux transferts en report à nouveau de 2.6M€ de provision gros entretien, 220K€ de provision créances douteuses suite la réforme comptable 2016.

Les provisions pour risques 1 162K€ comprennent les provisions pour litiges 719K€ (litiges fournisseurs, locataires, personnel) et les provisions pour risques 443K€ (risques sur opérations immobilières, personnel dont 231K€ pour le risque cadre chômage). Advivo assume le rôle d'assureur au titre de l'assurance chômage des salariés partis.

La provision gros entretien passe de 5.6M€ à 264K€.

Les autres provisions pour charges s'élèvent à 4 480K€ contre 492K€ en 2015, comprenant 2.7M€ de provision amiante, 468K€ provisions retraite et 69K€ de médaille du travail. Une provision de 1 231K€ a été constituée en vue de la démolition du FJT Cancanne (foyer des jeunes travailleurs) suite à l'accord de la DDT (Direction Départementale des Territoires) reçu en 2016.

*** Les dettes à court terme s'élèvent à 33.7 millions d'euros** et sont constituées par les intérêts courus non échus des emprunts en cours pour 0.8M€, le stock d'intérêts compensateurs pour 0.05M€, la ligne de trésorerie pour 25M€, les avances et excédents d'acomptes sur provisions de charges pour 0.3M€, les dettes (fournisseurs, fiscales, sociales....) pour 7.6M€.

Structures financières

Les Caractéristiques

La structure financière d'Advivo présente les caractéristiques suivantes :

*** Une couverture satisfaisante des immobilisations par les capitaux permanents +114.9** (rapport entre les investissements nets et les moyens financiers pour couvrir les immobilisations).
Sur une période de 5 ans, les immobilisations nettes progressent de 17M€ soit une variation de +12.6% tandis que l'endettement baisse légèrement de 0.9M€ soit –0.8%.
Suite à différents remboursements anticipés, le stock d'intérêts compensateurs s'amenuise de 2M€ à 48K€.
La trésorerie nette augmente de 1.7M€ et les fonds propres élargis (y/c provisions) s'améliorent de 20.5M€ soit +35.7%.

*** Un niveau de fonds propres (y/c subventions) atteignant 72.1M€**
Les fonds propres représentent 40.2% des capitaux permanents et s'améliorent depuis 10 ans, passant de 34.2M€ en 2006 à 72.1M€ en 2016 (+110.8%).
Le ratio, ressources internes/capitaux permanents* permet d'évaluer la part des capitaux dont l'organisme dispose pour financer ses investissements.
Advivo est à 43.5% en 2016 et se situe au-dessus de la médiane des offices.
La valeur médiane 2014 pour un office est de 37.7%.

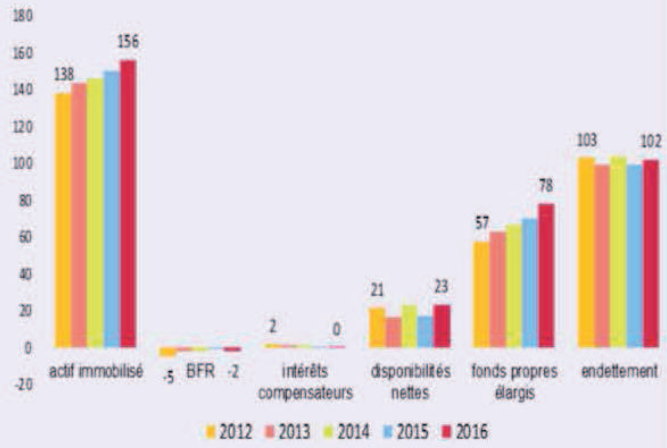
** Ressources internes = capitaux propres + provisions*
Capitaux permanents = ressources internes + dettes financières LT-ICNE-IC

*** Une provision pour amiante et gros entretien de 3M€** pour la période 2017-2021, soit 501 euros par logement.
La valeur médiane 2015 pour un office est de 351 euros par logement.

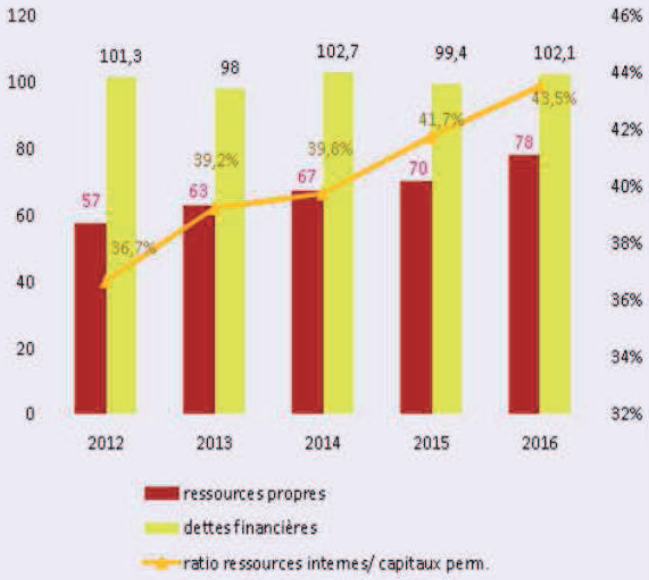
La réforme comptable 2016 a modifié la nature des travaux éligibles à La PGE. Les travaux inscrits dans le programme pluriannuel sont des nettoyages de façades, toitures tuiles et mises en peinture des lasures sur différentes résidences pour 264K€.
La provision amiante s'élève à 2 712K€ et comprend à la fois les diagnostics obligatoires liés à l'amiante ainsi que des travaux de désamiantage pour la période 2017-2021.

Le changement de méthode comptable a impacté le montant du report à nouveau de +2.8M€ : transfert de 2.6M€ de la provision gros entretien en report à nouveau et de 220K€ de la provision des créances locataires douteuses en report à nouveau .

Evolution des postes de Bilan en M€



Endettement et Ressources propres en M€



PGE et provision amiante en K€

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 20.7M€ (hors ACNE). Il augmente de 4.4M€ par rapport à 2015.
Cette augmentation est liée à la hausse des capitaux propres et des dettes financières long terme, mobilisation plus forte des emprunts pour couvrir les dépenses plus soutenues d'investissements.

Le ratio, FRNG/mois de dépenses mensuelles moyennes donne le nombre de mois pendant lesquels Advivo peut financer durablement son activité. Il est de 6.9 mois de dépenses en 2016 contre 5.4 en 2015.
La valeur médiane 2014 pour un office correspond à 4.2 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 13.2M€ en hausse de 6.1M€. 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 582K€ soit 266 euros par logement.
La médiane des offices 2015 se situe à 253 euros par logement.

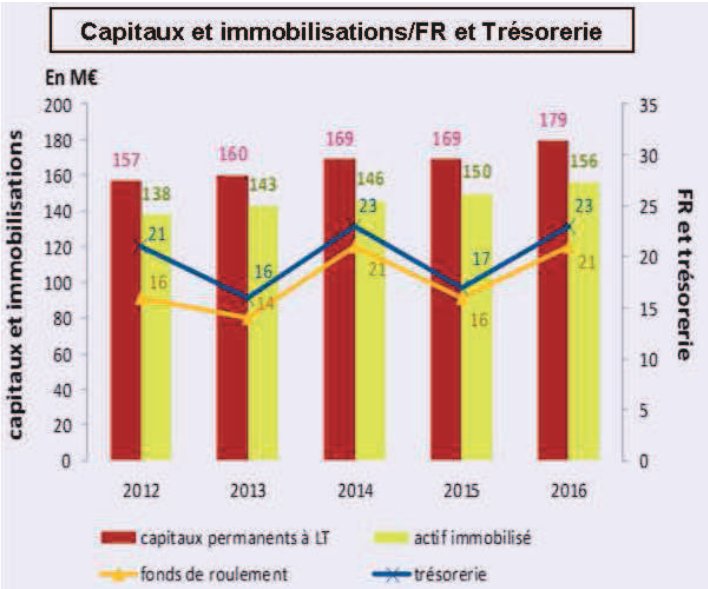
Le besoin en fonds de roulement

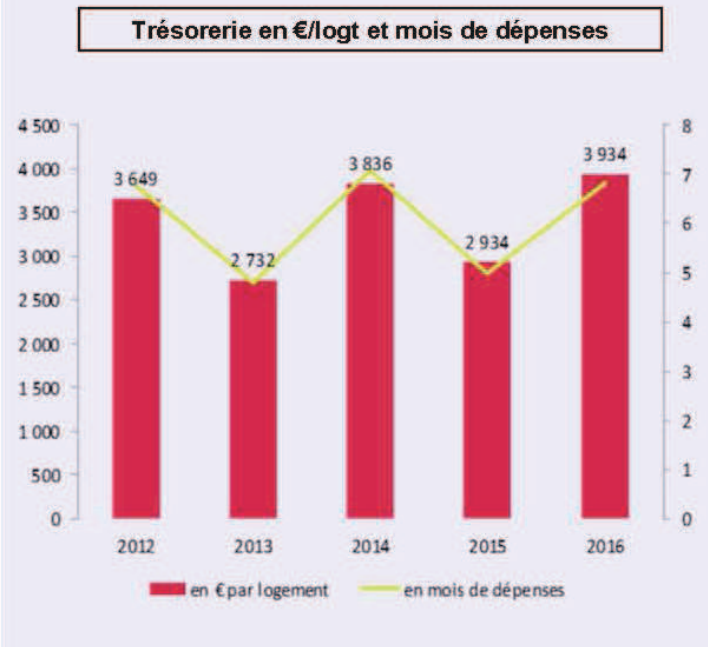
est constitué par la différence entre les créances (loyers) et les dettes d'exploitation (fournisseurs); ce cycle d'exploitation génère des ressources (décalage entre les encaissements et les paiements) d'où un besoin en fonds de roulement négatif. Il s'élève à –2.3M€ soit –7.75% des loyers et charges.
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 2015 se situe à –14.8% des loyers et charges.

La trésorerie

La trésorerie s'élève à 23.1M€, nette des 25M€ de lignes de trésorerie (LT mise en place en avril 2013 pour 15M€ et 10M€ en août 2016). La trésorerie rapportée au cycle d'exploitation, représente 8.7 mois de loyers et charges quittancés et 6.8 mois de dépenses. Elle augmente de 5.9M€.
La valeur médiane 2015 pour un office est de 6 mois de quittancement et 3.9 mois de dépenses.

FONDS DE ROULEMENT	2016		en euros par lgts	valeur médiane 2015 offices
en % des ressources permanentes	11.5%			5.2%
En euros par logement	3 481		3 481	1 723
Constitution :	K€	%	€/lgt	€/lgt
potentiel financier	13 184	64%	2 220	822
dépôts de garantie	1 582	8%	266	253
provisions pour risques et charges	5 906	28%	995	
dont PGE	264	1%	44	351
TOTAL	20 672	100%		





Indicateurs financiers : bilan

Actif en K€	2012	2013	2014	2015	2016	évolution 2016/2012
Immobilisations nettes	138 278	143 201	145 864	150 271	155 728	12.62%
valeur brute	257 323	266 473	274 461	282 658	293 503	14.06%
amortissements et provisions	119 045	123 372	128 597	132 387	137 775	
Stocks nets	0	0	0	0	366	
Créances nettes	7 461	9 242	10 644	9 621	8 699	16.59%
Disponibilités + placements	21 418	26 135	31 719	32 281	48 145	124.79%
Charges à répartir (intérêts compensateurs+ charges constatées d'avance)	1 987	967	722	73	56	-97.18%
Total bilan Actif	169 144	179 445	188 949	192 246	212 994	25.92%

Passif en K€	2012	2013	2014	2015	2016	évolution 2016/2012
Fonds propres	49 428	53 880	58 223	62 855	72 065	45.80%
dont situation nette	25 689	27 712	31 365	36 437	43 291	68.52%
subventions d'investissements	23 739	25 842	26 858	26 418	28 774	21.21%
Amortissements dérogatoires			326			
Provision pour risques et charges	8 041	8 803	9 039	7 705	5 906	-26.55%
dont provision pour gros entretien	4 690	4 420	4 620	5 600	264	-94.37%
Dettes financières	102 973	99 330	103 809	99 385	102 115	-0.83%
Crédits et lignes de trésorerie		10 015	9 020	15 030	25 011	
Autres dettes+ produits constatés d'avance	8 702	7 417	8 858	7 271	7 897	-9.25%
Total bilan Passif	169 144	179 445	188 949	192 246	212 994	25.92%

Les Fonds Propres en K€	2012	2013	2014	2015	2016	évolution 2016/2012
Dotations	2 154	2 154	2 154	2 154	2 154	0.00%
Réserves	13 638	22 307	22 307	24 307	28 307	107.56%
Report à nouveau	5 561	1 228	3 577	4 904	8 796	29.64%
Résultat	4 336	2 023	3 327	5 072	4 034	
Situation nette	25 689	27 712	31 365	36 437	43 291	68.52%
Subventions d'investissement (nettes)	23 739	25 842	26 858	26 418	28 774	21.21%
Montant brut	34 978	37 829	39 598	39 815	43 028	23.01%
Montant inscrit en résultat	11 239	11 987	12 739	13 398	14 254	26.83%
Amortissements dérogatoires	0	326	326	0	0	
Total Fonds propres	49 428	53 880	58 223	62 855	72 065	45.80%

Trésorerie en K€	2012	2013	2014	2015	2016
disponibilités + placements	21 418	26 135	31 719	32 281	48 145
-soldes créditeurs et concours bancaires courants	<0>	<10 015>	<9 020>	<15 030>	<25 011>
= Trésorerie nette	21 418	16 120	22 699	17 251	23 134
en euros par logement	3 649	2 732	3 836	2 934	3 934
en mois de dépenses*	6.75	4.72	7.08	5.00	6.82

** dépenses d'exploitation et d'investissement*

Indicateurs financiers : exploitation

Quittancement annuel en K€	2012	2013	2014	2015	2016	évolution 2016/2012
	+ 0.5% en janvier	+ 0.8% en janvier	+ 0.8% en janvier	+ 0.47% en janvier	+ 0% en janvier	
Les loyers	24 527	24 762	25 037	25 095	25 317	3.22%
logements	22 205	22 396	22 706	22 744	22 933	3.28%
supplément de loyer	55	78	78	76	70	
foyers et résidences	86	86	86	86	90	4.65%
garages, commerces…	2 181	2 202	2 167	2 189	2 224	1.97%
Ecart charges récupérables/récupérées	<327>	<226>	<126>	<231>	<189>	
Coûts des impayés *	<83>	<377>	<550>	<773>	<972>	
Total quittancement locatif net	24 117	24 159	24 361	24 091	24 156	0.16%

** 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 2016 : changement de méthode comptable d'évaluation de la provision :*
Montant des dépréciations : 100% de la dette des partis et présents > 1an, 43% de la dette des présents entre 6 mois et 1 an, 23% de la dette des présents entre 3 et 6 mois, 5% de la dette des présents<3 mois
Critère déclenchant la dépréciation : encours loyers+charges et accessoires —APL >=1 mois de loyer, quittancement de décembre à terme échu intégré dans le calcul
Anc.méthode : 100% dette des partis et présents > 1an, 50% dette des présents entre 6 mois et 1 an, 25% entre 3 et 6 mois, 0%<3mois

Ratios en euros par logement

Loyer annuel moyen pratiqué en €	**3 783**	**3 796**	**3 837**	**3 868**	**3 862**
Charges locatives moyennes récupérables en €	**1 044**	**1 070**	**1 019**	**1 080**	**1 046**

Impayés locatifs en K€	2012	2013	2014	2015	2016	évolution 2016/2012
Créances sur les locataires au 31/12 (brut)	4 127	4 360	4 624	4 640	4 955	20.06%
dont créances de décembre à terme échu	1 929	1 983	1 970	1 591	1 942	0.67%
retard de paiements, hors quittancement de déc.	2 198	2 377	2 654	3 049	3 013	37.08%
dont créances non douteuses	1 929	1 983	1 970	1 591		
créances douteuses locataires présents	1 001	1 029	1 297	1 503	3 015 **	201.20%
créances douteuses locataires partis	1 197	1 348	1 357	1 547	1 940	62.07%
Provisions sur créances au 31/12	2 031	2 170	2 411	2 742	2 817	38.70%
Pertes annuelles sur créances irrécouvrables	172	174	248	299	541	214.53%
Créances effacées dans le cadre d'une proc. de trait.des situations de surendettement des partic.	72	82	107	153	166	130.56%
Impayés totaux en % des loyers et charges quittancés	7.25%	7.65%	8.51%	9.70%	9.49%	
Dis ensemble des offices médiane	7.5%	7.7%	8.2%	8.0%		

Annuités d'emprunts locatifs en K€	2012	2013	2014	2015	2016	évolution 2016/2012
Remboursements en capital *	5 324	5 364	5 836	6 055	6 369	19.63%
Intérêts comptabilisés	3 549	3 912	2 644	2 825	1 905	-46.32%
Annuités comptabilisées	8 873	9 276	8 480	8 880	8 274	-6.75%
En % des loyers	36.18%	37.46%	33.87%	35.39%	32.68%	
En € par logement	1 512	1 572	1 433	1 510	1 393	
Dis ensemble des offices médiane	39.7%	37.7%	37.4%	36.8%		

* hors remboursements anticipés

Taxe foncière sur les Propriétés Bâties en K€	2012	2013	2014	2015	2016	évolution 2016/2012
TFPB brut évaluée	3 822	3 880	3 955	4 060	4 021	+5.21%
Abattement ZUS	<503>	<505>	<464>	<505>	<563>	
Dégrèvements Démolition	<26>			<44>		
Dégrèvement vacance + 3 mois					<74>	
Dégrèvements logts adaptés pers.âgées handi-capées	<61>	<59>	<50>	<188>	<172>	
Dégrèvements économies d'énergie	<107>		<130>	<296>	<47>	
TFPB net	3 125	3 316	3 311	3 027	3 165	1.28%
En % des loyers	12.74%	13.39%	13.22%	12.06%	12.50%	
En € par logement soumis	570	601	591	543	563	
Dis ensemble des offices médiane	11,9%	11.9%	11.7%	12.0%		

Maintenance en K€ y compris régie **(subventions déduites)**	2012	2013	2014	2015	2016	évolution 2016/2012
Entretien courant *	1 354	1 358	1 374	2 020	1 730	27.77%
Gros entretien	3 378	2 887	3 010	2 417	2 318	-31.38%
Maintenance non récupérable	4 732	4 245	4 384	4 437	4 048	-14.45%
En % des loyers	19.29%	17.14%	17.51%	17.68%	15.99%	
En € par logement	806	719	741	755	682	
Dis ensemble des offices médiane	15,5%	15.6%	15.7%	16.5%		

* y compris sinistres nets, honoraires techniques, diagnostics (amiante, DPE...)

Frais de personnel en K€	2012	2013	2014	2015	2016	évolution 2016/2012
Frais de personnel (hors régie)	4 306	4 332	4 456	4 237	4 242	-1.49%
En % des loyers	17.56%	17.49%	17.80%	16.88%	16.76%	
En € par logement	734	734	753	721	714	
Dis ensemble des offices médiane	16.7%	16.8%	17.0%	16.9%		

Coût moyen de fonctionnement en K€	2012	2013	2014	2015	2016	évolution 2016/2012
Coût de gestion *	6 007	6 040	5 810	5 690	5 971	-0.60%
dont frais de personnel structure hors régie	4 306	4 332	4 456	4 237	4 242	
En % des loyers	24.49%	24.39%	23.21%	22.67%	23.58%	
En € par logement	1 024	1 024	982	968	1 006	
Dis ensemble des offices médiane	24%	24.3%	24.7%	25.8%		

* 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 4M€ dont 4.9M€ lié au résultat d'exploitation (donnée issue du SIG).
Le chiffre d'affaires est de 31.8M€ dont 25.3M€ constitué par les loyers, 6.4M€ par la récupération des charges locatives et 41K€ par les autres produits.

Les produits

- Les produits locatifs : 31.7M€ (loyers + charges locatives), les loyers progressent de 0.9% soit 222K€, les mises en service 2016 (64 logements) ont permis de dégager 213K€ de recettes supplémentaires, la vacance financière des logements est de 904K€, 940K€ en 2015, hors démolition de 879K€, 847K€ en 2015,
- Les autres produits d'exploitation s'élèvent à 241K€ (197K€ au titre des CEE certificats d'économies d'énergie) contre 279K€ en 2015,
- Les produits financiers bruts : 378K€ contre 495K€ en 2015, contexte de taux particulièrement bas,
- Les produits exceptionnels : 1.7M€ provenant de subventions d'investissement pour 942K€, d'indemnités d'assurance pour 147K€, du solde des subventions pour la démolition du plan des Aures bâtiments 8 et 9 pour 534K€,
- Les reprises sur amortissements et provisions s'élèvent à 3.3M€.

Les charges

- Les charges d'exploitation : 30.2M€,
  Les consommations augmentent de 1.8%; les travaux d'accession ont été valorisés à hauteur de 355K€, les primes d'assurance augmentent de 19.2%; les cotisations restent élevées à 638K€ contre 338K€ en 2015, +88.8% dont 205K€ au titre de la taxation sur la mutualisation financière des organismes sociaux; la taxe foncière hors dégrèvements baisse de 2.7% lié au nombre de logements situé en QPV (quartiers prioritaires de la ville),
- La politique de maintenance reste soutenue à 4M€ soit 682€ au logement contre 641€/logt pour la médiane des offices 2015.
- Les charges financières : 2M€, en baisse de 0.9M€ du fait d'un remboursement anticipé d'intérêts compensateurs de 708K€ en 2015; 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 80% de l'encours est indexé sur le livret A,
- Les charges exceptionnelles : 1.8M€ décomposées pour 1.2M€ de provision pour la démolition du FJT Cancanne, 170K€ de VNC (valeur nette comptable) des composants remplacés, 385K€ liés aux sinistres sur patrimoine.

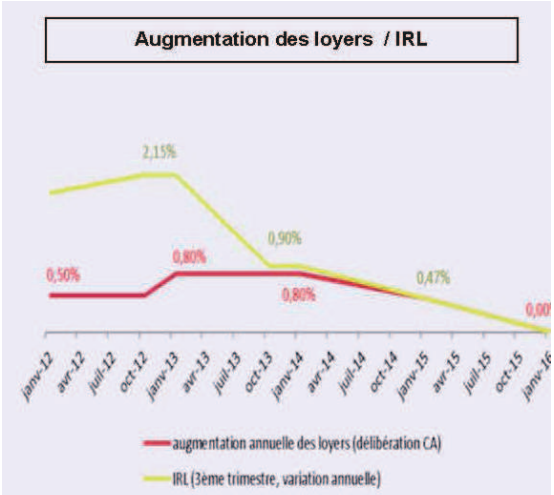
Le montant des charges récupérables/charges récupérées s'élève à 189K€ en lecture directe et tient compte du montant provisionné d'un exercice sur l'autre pour les charges récupérables non récupérées au titre de la vacance pour 235K€ (-29K€).

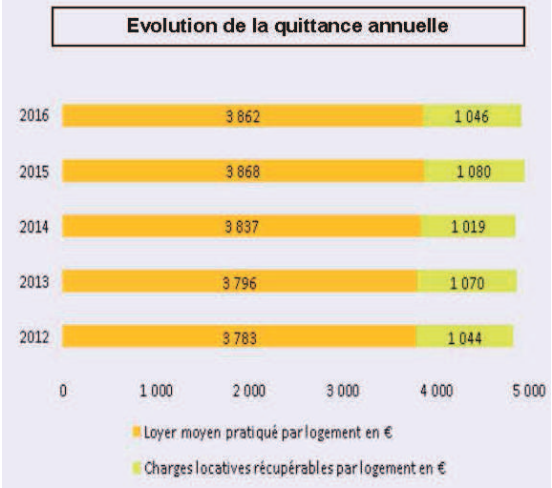
La quittance

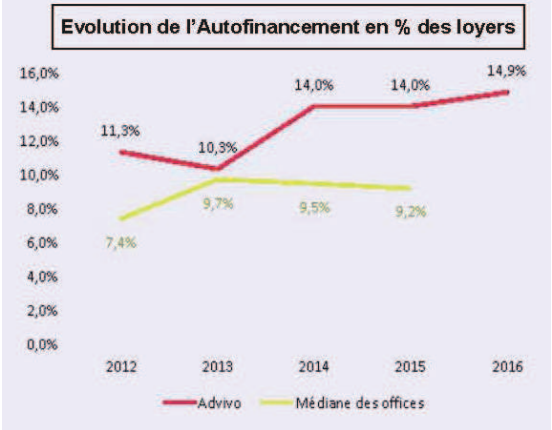
La quittance mensuelle moyenne pour les logements est répartie entre le loyer pour 322€ et les charges locatives pour 87€ soit un total de 409€ contre 412€ en 2015, montant en baisse sur le loyer et les charges locatives.

L'autofinancement

L'autofinancement d'exploitation net des remboursements anticipés s'établit à 3 770K€ soit 14.9% des loyers.
La marge brute locative s'améliore de 1 point à 26% des loyers.







Autofinancement Net

Formation de l'autofinancement net d'exploitation courante

en K euros		agrégats	% loyers	€ par lgts*	Offices 2015**
Recettes courantes		26 071	113.7%	4 391	
Loyers		25 317		4 264	3 927
Loyers des logements	22 933		90,6%	3 862	3 795
Autres loyers	2 384		9,4%	402	132
Produits financiers nets	248		1,0%	42	27
Marge sur accession et prêts...	-6		0,0%	-1	
Autres produits	256		1,0%	43	73
Productions diverses	256		1,0%	43	
Annuités		-8 274	-32,7%	-1 393	1 438
Amortissements financiers *(y/c RA)*	6 369		25,2%	1 073	
Intérêts	1 905		7,5%	320	
Solde après annuités		17 797	70,3%	2 997	2 616
Taxe foncière nette		-3 165	-12,5%	-533	459
Taxe foncière de l'exercice	3 458		13,7%		
Dégrèvements	293		1,2%		
Solde après TFPB		14 631	57,8%	2 464	2 163
Dépenses courantes		-7 203	-28,5%	-1 213	1 110
Dépenses de personnel *(y/c régie)*	4 606		18,2%	776	663**
Autres dépenses d'exploitation	1 729		6,8%	291	349
Incidences charges récup	189		0,7%	32	44
Perte nette sur créances irrécouvrables	679		2,7%	114	54
Solde après dépenses courantes		7 428	29,3%	1 251	
Coûts de maintenance locative *(hors régie)*		-3 658	-14,4%	-616	619
Entretien courant *(subventions déduites)*	1 017		4,0%	171	251
Gros entretien	2 002		7,9%	337	389
Honoraires techniques	667		2,6%	112	
Subventions GE	28		0,1%	4	
Autofinancement d'exploitation		3 770	14,9%	635	356
Remboursements anticipés			0,0%	0	
Autofinancement d'exploitation corrigé		3 770	14,9%	635	

** base au 31 décembre 2016 soit 5 938 logements.*
*** données du DIS en €/logt, frais de personnel hors régie.*

Le résultat de l'exercice s'élève à 4 033 893.88 euros.

Affectation de l'autofinancement d'exploitation courante

		en K€	loyers %	€/lgts*
Autofinancement de l'exploitation courante		3 770	14.9%	635
Affectation aux provisions pour Gros Entretien et amiante :		24	0.1%	4
- Dotation	1 592			
+ Reprise	1 616			
Autres affectations :		1 123	4.4%	189
Insuffisance annuelle d'A. techniques :		934		
- Amortissements techniques	6 377			
+ Subv. Virées au cpte de résultat	942			
+ Amortissements financiers	6 369			
Autres dotations nettes :		189		
- Dotations	1 451			
+ Reprises	1 640			
Résultat d'exploitation courant retraité		4 917	19.4%	828
Résultat exceptionnel retraité		-883	-3.5%	-149
Résultat de l'exercice		4 034	15.9%	679

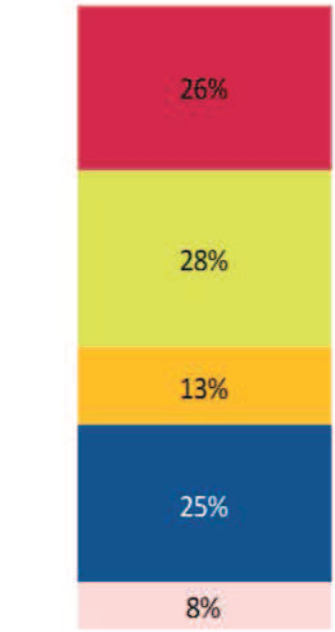
La valeur médiane de l'autofinancement d'exploitation 2015 pour un office en % des loyers est de 9.2% soit 356€/logt.
La valeur médiane du résultat de l'exercice 2015 pour un office en % des loyers est de 13.4% soit 533€/logt.

La valeur médiane du ratio d'autofinancement net est de 11.8% en 2015, 11.8% moyenne des 3 derniers exercices, 17.16% en 2016 pour advivo et 14.17% moyenne des 3 derniers exercices (2014-2016).

L'autofinancement net /Chiffre d'Affaires (en %) des offices en 2014 est < à 8.3% des loyers pour le 1er quart, compris entre 8.3% et 12.6% pour le 2ème quart, compris entre 12.6% et 17.1% pour le 3ème quart et est > à 17.1% pour le dernier quart.

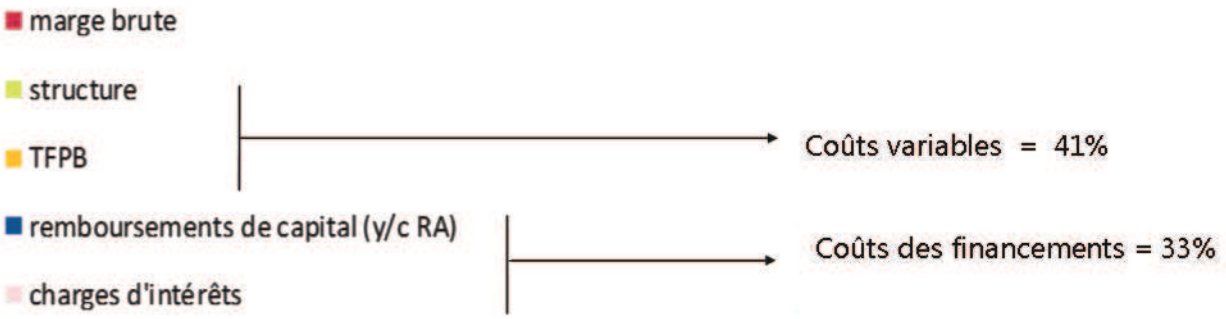
La marge brute

La marge brute locative représente 26% des loyers.



Marges Brute = 26% des loyers

Les coûts incompressibles = 74% des loyers



Utilisation de la marge brute	6 674 K€
Entretien du patrimoine (hors régie) + Travaux de GE (hors régie)	3 658 K€
Solde après maintenance	3 016 K€
Autres produits (pdts financiers+autres pdts (dont CEE)	754 K€
Nouveau solde	3 770 K€
Autofinancement d'exploitation retraité	3 770 K€

Les charges

Les annuités d'emprunts

Les annuités locatives s'élèvent à 8 274K€ soit 32.68% des loyers.
Elles baissent de façon significative depuis 2002 passant de 53.82% à 32.68% (-21.14 points).
L'annuité ramenée au nombre de logements gérés s'établit à 1 393€/logt en 2016 contre 1 510€/logt en 2015.
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 entrainant 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 31/12/2016 il ne reste plus que 48K€ 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 2016 représente de 32.68% des loyers, celui des offices 2015 de 36.8%.
La valeur médiane des offices en €/logt est de 1 438€ en 2015.

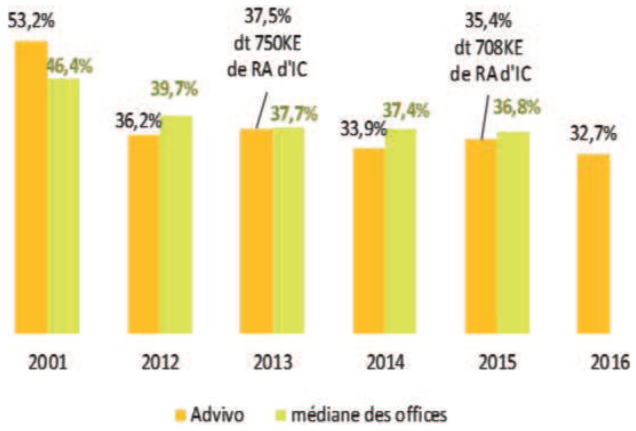
83% de l'encours est détenu auprès de la CDC (en 2009, 90%).
La dette est soumise à deux risques : la remontée des taux du marché et de l'inflation. Les taux aujourd'hui restent bas mais la tendance est orientée à la hausse sur les taux longs depuis la fin d'année. A partir du 01/02/2008, le taux du livret A est révisé tous les 3 mois. Au cours de l'exercice 2016, le taux du livret A n'a pas évolué, il est resté à 0.75%, taux en vigueur depuis le 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 PSP (plan stratégique de patrimoine fixant la programmation en réhabilitations, constructions neuves, renouvellements de composants...).

La maintenance

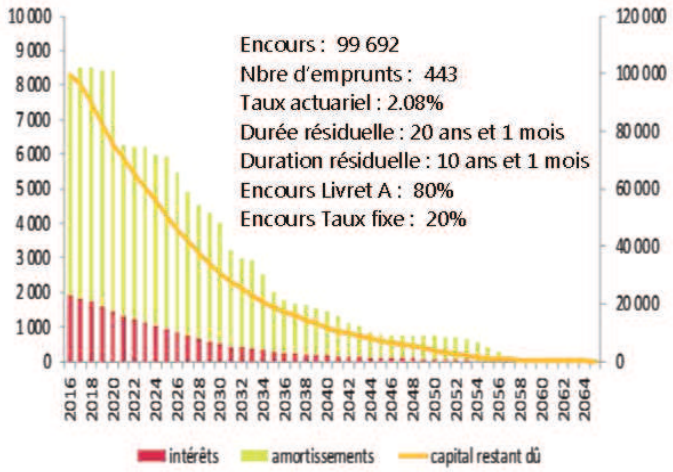
(y/c régie, subventions déduites)

Les coûts de maintenance locative s'élèvent à 4 048K€ contre 4 437K€ en 2015, niveau en baisse mais compensés par des travaux d'investissements plus élevés. Les travaux d'investissements 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...) s'élèvent à 1.4M€.

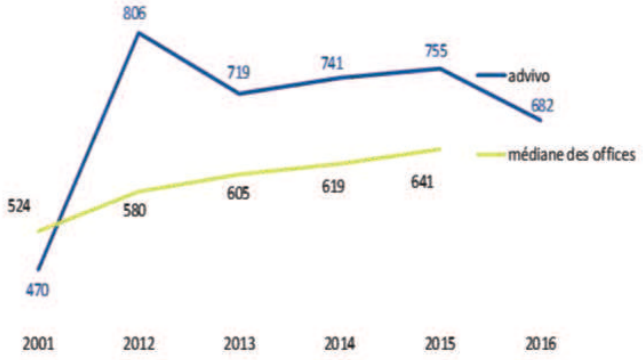
Les dépenses de maintenance représentent 682€ au logement soient 16% des loyers. Le niveau de maintenance est depuis plusieurs années soutenu.
La médiane des offices se situe à 16.5% des loyers en 2015.



Évolution de la Dette en K€



Maintenance du patrimoine en € par logement



La valeur médiane 2015 pour un office est de 641 euros au logt
10% des offices consacrent moins de 406 euros par logement
10% des offices consacrent plus de 840 euros par logement

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

L'entretien courant (menues réparations sur le patrimoine) s'établit à 1 730K€ soit 291 euros par logement et représente 6.8% des loyers. Ce poste est en baisse de 290K€. Il comprend de l'entretien pour 498K€, des diagnostics amiante pour 515K€. Les honoraires techniques s'élèvent à 152K€. 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.
Le coût des sinistres non couverts par l'assurance s'élève à 192K€ contre 147K€ en 2015 sur un montant global de 385K€. Les indemnités d'assurance s'élèvent à 147K€.
Le montant d'entretien courant réalisé par la régie est de 224K€.

La valeur médiane des offices est de 251€ au logt en 2015.

Le gros entretien (y/c régie)

Le gros entretien s'élève à 2 318K€ (-99K€/2015) soit 390 euros par logement et représente 9.2% des loyers. Il se décompose de travaux sur le patrimoine pour 989K€, 302K€ de travaux liés aux actions de lutte contre la vacance, 86K€ de travaux de désamiantage, 225K€ de travaux réalisés au titre du contrat-ville (dont trvx d'aménagement de salles de bains pour personnes âgées, personnes handicapées), 373K€ de travaux réalisés dans le cadre de contrats d'ascenseurs, de chauffage type P3P (dont une partie des travaux est éligible aux CEE).
Le montant de gros entretien réalisés par la régie est de 343K€.

La valeur médiane des offices est de 389€ au logt en 2015.

La régie de travaux

La régie de travaux a réalisé 13% des travaux non récupérables de l'ensemble de la maintenance du patrimoine soit 528K€. Elle comprend 10 ouvriers et représente les corps de métier les plus significatifs de la profession.

Les coûts non récupérables

Les charges non récupérables s'élèvent à 10 368K€ contre 9 788K€ en 2015 (+5.9%), soient 1 746 euros par logement et 41% des loyers. Les dépenses non récupérables se composent de dépenses de personnel y compris la régie pour 4 606K€ (-0.9%), de taxe foncière nette pour 3 165K€ (+4.6%), de charges de gestion pour 1 729K€ (+19% liée à la forte hausse des cotisations), du coût des impayés pour 679K€ (+58%), de l'incidence des charges récupérables/récupérées pour 189K€ (-18%).

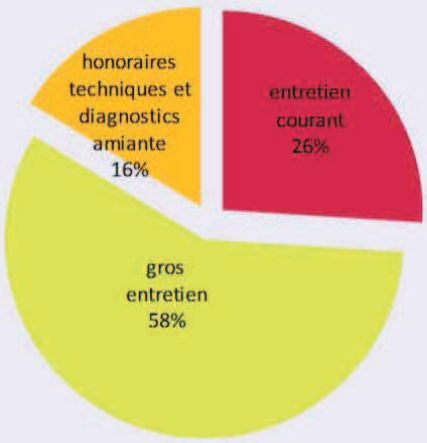
Les frais de personnel

Les frais de personnel régie déduite, est un indicateur utilisé dans les offices; ils s'élèvent à 4 242K€ (+0.1%), comprenant des versements d'indemnités (licenciement, départ retraite). Ils représentent 16.8% des loyers soit 714€ par logement contre 721€ en 2015. Le volume des salaires est en baisse de 2.2%.

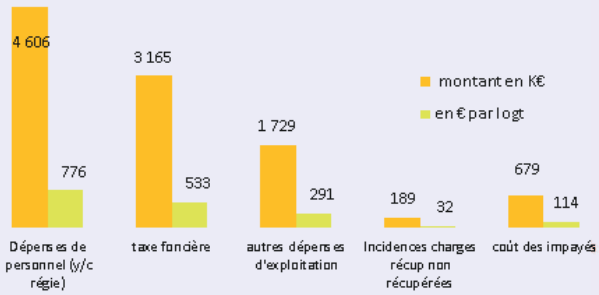
L'effectif global au 31/12/16 est de 122 personnes en CDI (dont 9 personnes sous statut FPT) contre 123 en 2015. La formation représente 1.4% de la masse salariale brute. Le taux d'absentéisme annuel moyen se dégrade à 7.9% au lieu de 5.6%.

La médiane des offices 2015 en % des loyers, frais de personnel régie déduite, est de 17% et de 663 euros/logt.

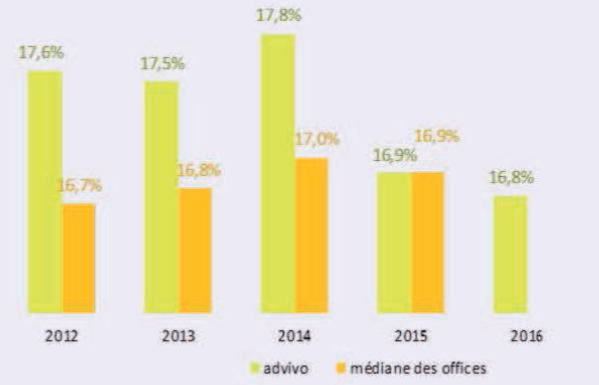
Répartition des charges de maintenance en %



Décomposition des charges non récupérables



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 165K€, elle représente 12.5% des loyers soit 533€/logt, en montant brut elle baisse de 0.9% (lié à l'augmentation du nombre de logts situés en QPV/logts ZUS). Le nombre de logements soumis est de 5 619 dont 47 entrants (40 St Germain, 7 bd Maupas). La fiscalité est plus forte que la médiane des offices malgré les 3 213 logements situés en QPV (quartiers prioritaires de la ville), qui permettent de bénéficier d'un abattement de 30%*. En 2016, les dégrèvements liés à l'adaptation des logements aux personnes âgées, handicapées s'élèvent à 172K€, aux économies d'énergie à 47K€, à la vacance des logements de + de 3 mois à 74K€, à l'abattement QPV à 563K€.

**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 2015 en % des loyers est de 12%, 459€/lgt.

La taxe d'enlèvement des ordures ménagères

Cette taxe (TEOM) s'élève à 882K€ contre 854K€ en 2015, récupérée dans les charges locatives. Elle progresse de 3.3% en 2016.

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 2016.

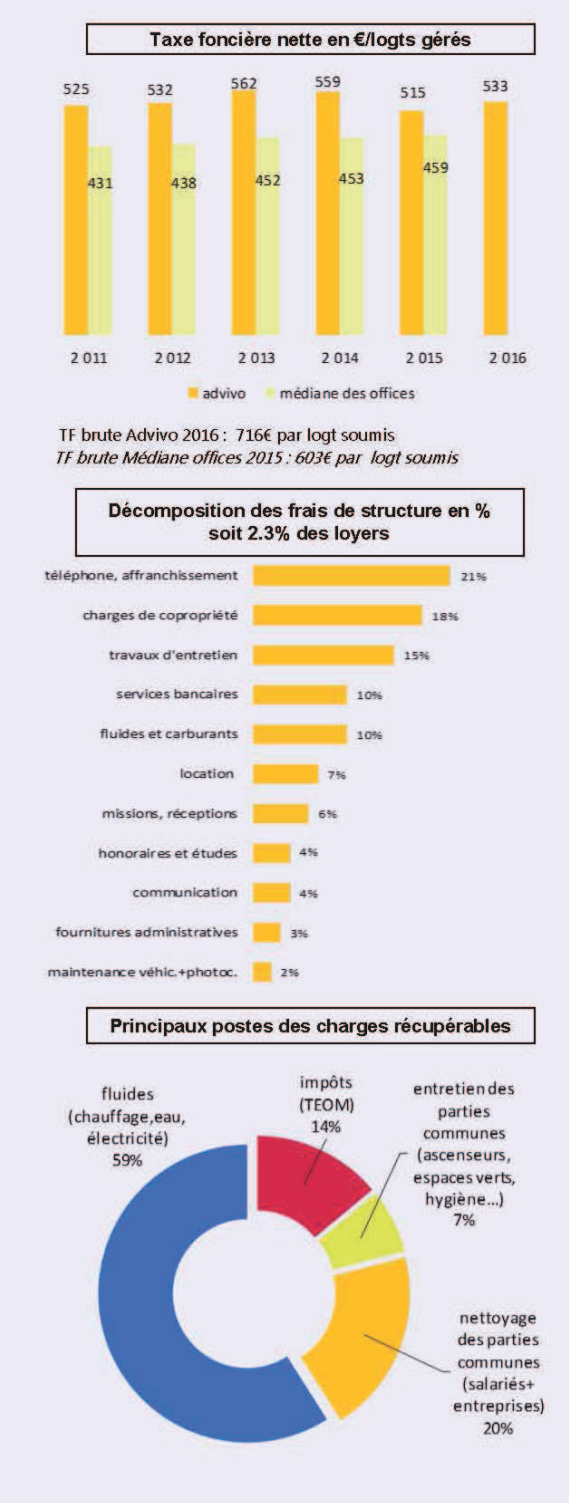
Les charges de fonctionnement

Elles s'élèvent à 1 729K€ soit 291€ au logement contre 247€ en 2015.

- Les frais informatiques 114K€, représentent 0.4% des loyers, en baisse de 13.6% mais en hausse sur la partie investissement logiciel. Ce poste comprend la maintenance des logiciels, les lignes informatiques sur les 7 sites d'Advivo.
- Les frais d'assurance 285K€, représentent 1.1% des loyers et augmentent de 18.9% par rapport à 2015 lié à la hausse de la sinistralité,
- Les honoraires et charges de recouvrement 122K€, soient 0.5% des loyers, dépenses liées à des contentieux (litiges fournisseurs, locataires, voisinage, personnel), aux frais induits par les impayés des locataires,
- Les cotisations s'élèvent à 638K€, représentent 2.5% des loyers, en hausse de 88.8%. La cotisation sur la mutualisation financière des OPH s'élève à 205K€ contre 60K€ en 2015; 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 572K€, représentent 2.3% des loyers, en baisse de 6%. Les postes en hausse sont : les charges de copropriété, la téléphonie (hausse du nombre de lignes téléphoniques), le gaz, l'électricité, les postes en baisse sont : le carburant, les services bancaires, les frais postaux, les fournitures administratives, la maintenance des photocopieurs, la communication.

Les charges récupérables

Elles s'élèvent à 6.2M€ et sont constituées pour plus de la moitié des fluides 59% (-1pt/2015), de l'entretien et du nettoyage des parties communes pour 27% et de la TEOM pour 14% (+1pt/2015). Elles baissent de 2.2% avec une évolution favorable sur les fluides –5.1% (eau, électricité) et défavorable sur la TEOM +3.3% et l'entretien des parties communes +1.6%.



Les produits

Les produits locatifs

Les produits locatifs 25 317K€ (logements, foyers, garages, commerces, jardins…) ont progressé de 0.9% sur un an, dont 213K€ liés aux mises en service (64 logements).
Advivo n'a pas augmenté ses loyers en 2016.
Le stock de logements vacants au 31.12.2016 est de 210 logements contre 214 logements en 2015 dont 7 au titre de la démolition, 65 pour vacants techniques contre 46 en 2015, 1 logement bloqué pour vente.
La vacance financière des loyers logements, commerces, garages, parkings… s'améliore légèrement et représente 6.1% des loyers contre 6.2% en 2015.
La perte annuelle liée aux loyers logements et aux charges est de 1 139K€ contre 1 204K€ en 2015, soit 4.5% des loyers.
La médiane des offices 2015 est de 5.3%.
Le coût annuel net des impayés de loyers de l'exercice est de 3.8% contre 3.1% en 2015. L'impayé total s'établit à 9.49% des loyers et charges quittancées contre 9.7% en 2015.
La médiane des offices 2015 est de 8.0%.
La dette locative nette des admissions en non valeur et du quittancement de décembre s'élève à 3M€, elle baisse de 37K€ par rapport à 2015: -430K€ sur les locataires présents, +393K€ sur les locataires partis. Le volume des admissions en non valeur s'établit à 541K€ (+81%/2015) et celui des créances effacées dans le cadre d'une procédure de surendettement à 166K€, +8.5% par rapport à 2015.

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 2.5% d'ici 2030 l'intensité énergétique finale, une convention a été signée avec EDF pour le rachat de cumacs (kWh cumulés actualisés). En 2016, ce partenariat a permis d'établir une refacturation de 198K€ HT contre 221K€ en 2015. Les différentes installations de panneaux photovoltaïque sur le patrimoine ont permis de générer une recette brute de 7K€ HT contre 8K€ HT en 2015.

Les produits financiers

Les produits financiers nets sont une ressource d'exploitation qui représentent 1% des loyers, pour s'établir à 248K€ contre 383K€ en 2015. Le marché est très volatile et a fortement chuté. Les taux à court terme restent bas, l'Euribor 3 mois s'établissait à –0.132% en janvier 2015 pour finir l'année à -0.318%.
Advivo a privilègié sur l'exercice des placements sur le livret A.
La structure des placements entre partenaires bancaires se répartit comme suit :

- 77% sont détenus auprès de la Caisse d'Epargne
- 20% auprès de la Banque Postale
- 2% auprès de la CDC
- 1% auprès du Crédit Mutuel

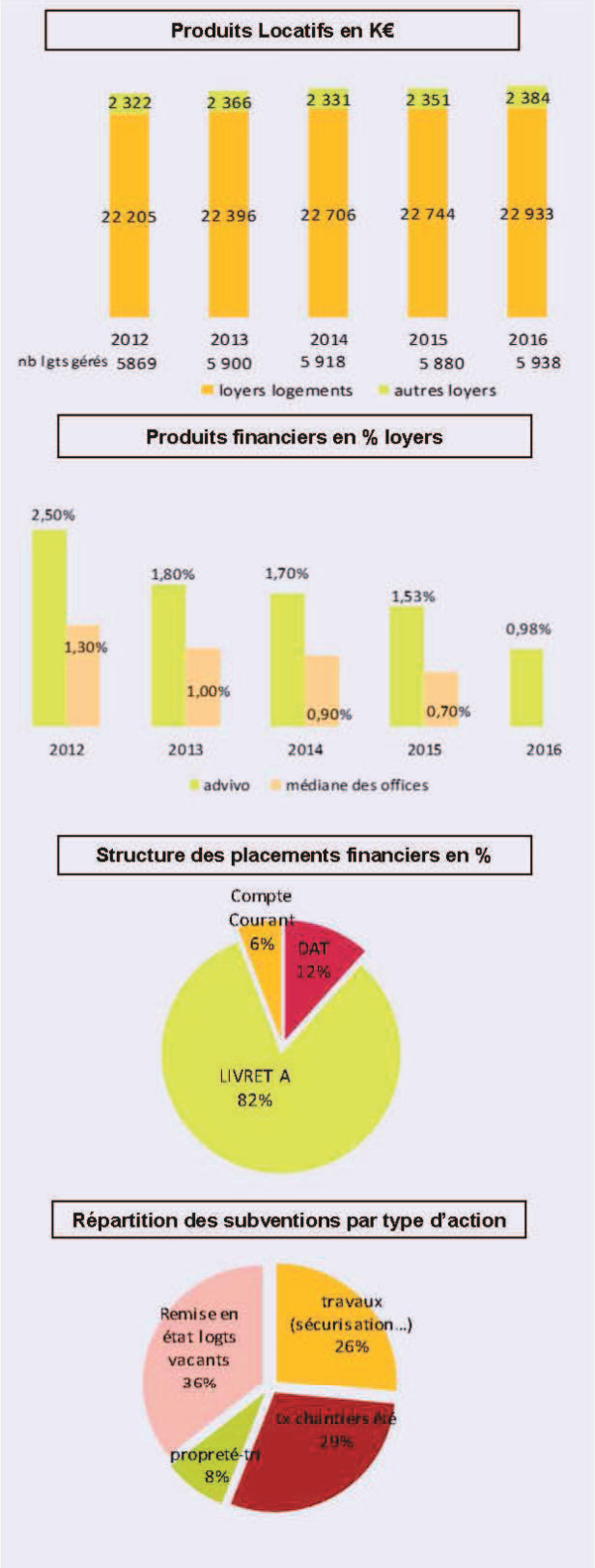
96% des ressources sont placées à court terme et 4% entre 1 et 4 ans.
La médiane des offices 2015 en % des loyers est de 0.7%.

Les subventions

Le montant des subventions d'exploitation reçues sur l'exercice est de 67K€ et couvre une partie des dépenses liées aux actions inscrites dans le contrat-ville.

Les ventes

Dans le cadre de la vente de patrimoine aux locataires occupants, aucune vente n'a été réalisée sur 2016.



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 2014).

	Ratios Financiers des OPH	2012		2013		2014		2015	2016
		Advivo	Médiane	Advivo	Médiane	Advivo	Médiane	Advivo	Advivo
	Ratios de structure								
B2	FRNG en mois de dépenses	5,83	3,8	4,87	3,7	7,27	4,1	5,45	6,94
B12	PGE/logement géré (€)	799	390	749	490	781	450	952	44
B12 bis	PGE/Loyers (%)	19,12	9,80	17,85	10,40	18,45	10,00	22,32	1,04
B13	Ressources internes/K permanents(%)	36,66	37,1	39,24	33,4	39,76	34	41,73	43,5
	Ratios de rentabilité								
B1	Autofinancement net / Chiffre d'Affaires (%)	10,4	10,1	9,3	10,8	14,38	11,1	11,72	17,54
	Ratios de trésorerie								
B4	Trésorerie nette en mois de dépenses	6,75	3,1	4,72	2,8	7,08	3,5	5,00	6,82
	Ratios de gestion								
B3	Var. Créances loc./loy+chges récupérées (x100)	0,11	1,1	1,39	1,4	1,68	1,40	1,52	3,25
B5	TFPB/ Logement géré(€)	532	480	562	480	559	490	515	533
B5bis	TFPB/Loyers (%)	12,74	12,2	13,39	11,0	13,22	11,20	12,06	12,50
B6	Coût de gestion (hors régie)/Logt géré (€)	1 335	1 080	1 175	1 090	1 063	1 140	1 183	1 154
B6bis	Coût de gestion (hors régie)/Loyers (%)	31,95	27,9	27,99	25,0	25,13	26,10	27,72	27,07
B7	Annuité locative par lgt géré(€)	1 500	1 510	1 572	1 950	1 433	1 720	1 510	1 393
B7bis	Annuité locative/ loyers(%)	35,90	38,6	37,46	43,6	33,87	39,90	35,39	32,68
B8	Coût de maintenance immobilière/lgt géré(€)	647	570	657	560	641	590	506	501
B8bis	Coût de maintenance immobilière/loyers(%)	15,48	14,2	15,05	13,2	15,15	13,20	11,86	12
B9	Loyer de logements/nbre Lgts gérés(K€)	3 688	3 590	3 736	3 860	3 772	3 900	3 798	3 787
B9bis	Loyers des logements/Loyers totaux (%)	88,25	91,0	89,02	89,9	89,17	90,20	88,99	88,81
B10	Pdts financiers/lgt géré(€)	105	50	89	40	91	40	84	64
B10bis	Pdts financiers/loyers(%)	2,52	1,3	2,13	1,0	2,16	0,90	1,97	1,51
B11	Taux de vacance de + de 3 mois (hors vacance technique) en %	1,43	1,0	0,97	1,10	1,25	1,20	1,48	1,30
B14	Créances locatives/loyers et charges récupérées (%)	14,18	13,8	14,67	13,6	15,67	14,30	16,23	17,86
B15	Intêrets locatifs par lgt géré(€)	593	620	663	780	447	620	480	321
B15bis	Intêrets locatifs/loyers(%)	14,19	15,9	15,80	17,2	10,56	14,10	11,26	7,53
B17	Frais personnel (y/c régie)/lgt(€)	819	750	814	720	826	740	790	775
B17bis	Frais personnel (y/c régie)/Loyers (%)	19,61	19,2	19,40	16,3	19,52	16,40	18,51	18,18
B18	Taux de récupération des charges(%)	94,66	96,0	96,54	96,7	97,99	96,50	97,90	97,14

/ ANNEXES **BILAN**

Rapport d'activités 2016

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 2016 clos le 31 décembre 2016, le Conseil d'Administration approuve les comptes annuels d'Advivo tels qui 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 de l'article R423-28 :

- Le Conseil d'Administration acte que les comptes de l'exercice 2016 sont arrêtés :
- Pour les comptes du bilan à la somme de 212 993 741,18 euros.
- Pour les comptes de résultat à la somme de 38 060 683.14 euros.
- Pour le résultat à la somme de 4 033 893.88 euros.

Deuxième résolution

Le Conseil d'Administration décide d'affecter comme suit le résultat de l'exercice 2016, soit la somme de 4 033 893.88 euros:

- Affectation de 3 000 000 euros en « excédents d'exploitation affectés à l'investissement »
- Affectation de 1 033 893.88 euros en « report à nouveau ».

Troisième 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 20124 - 38209 Vienne Cedex

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2016

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 2016, 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 votre 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.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note « Changement de méthodes comptables de l'exercice 2016 » de l'annexe qui expose les changements de méthodes comptables concernant la provision pour gros entretien et la dépréciation des créances locataires.

KPMG Audit Rhône Alpes Auvergne,
société française membre du réseau KPMG
constitué de cabinets indépendants adhérents de
KPMG International Cooperative, une entité de droit suisse

Société par actions simplifiée
inscrite à la Compagnie Régionale
des Commissaires aux Comptes
de Lyon

Siège social :
KPMG Audit Rhône Alpes Auvergne
51 rue de Saint Cyr
69338 Lyon Cedex 9
Capital : 200 000 €,
Code APE 6920Z
512 802 828 R.C.S. Lyon
TVA Union Européenne
FR 39 51 26 02 828

KPMG

Advivo - Office Public de l'Habitat
Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels
22 mai 2017

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

Votre office a appliqué pour la première fois une nouvelle réglementation comptable applicable aux comptes annuels afférents aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2016.

Comme mentionné dans la première partie du présent rapport, la note « Changement de méthodes comptables de l'exercice 2016 » de l'annexe expose les changements de méthodes comptables concernant la provision pour gros entretien et la dépréciation des créances locataires.

Dans le cadre de notre appréciation des principes comptables suivis par votre office, nous avons vérifié la correcte application du changement de réglementation comptable et de la présentation qui en est faite.

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.

Chalon sur Saône, le 22 mai 2017

KPMG Audit Rhône Alpes Auvergne

Sylvie Merle
Associée