

CONSTRUISONS  
LA VIE  
ENSEMBLE



RAPPORT  
D'ACTIVITÉ  
2019





# SOMMAIRE

Advivo, une identité forte .....	<b>p.4</b>
2019 en bref .....	<b>p.7</b>
Les temps forts de l'année 2019.....	<b>p.8</b>
Une offre adaptée aux besoins des communes .....	<b>p.11</b>
Faire évoluer notre patrimoine au fil du temps .....	<b>p.15</b>
Plus qu'un logement, la satisfaction de nos locataires .....	<b>p.21</b>
Une gestion locative rigoureuse .....	<b>p.24</b>
Une structure financière solide .....	<b>p.27</b>
Advivo, un Office responsable .....	<b>p.29</b>



Thierry Kovacs  
Président d'Advivo

“  
Nous avons besoin de toute sa force au moment où plus que jamais il est impérieux de renforcer les liens de proximité, où plus que jamais l'ancrage territorial de nos organismes s'impose comme une nécessité.

”

2019 a été marquée au sein d'Advivo par la tentative de mise en application des dispositions de la loi « Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique » (E.L.A.N.), adoptée fin 2018 et qui impose aux organismes qui n'atteignent pas un certain seuil de logements de se regrouper. Le rapprochement entrepris avec l'OPAC du Rhône, dans ce cadre, semblait pertinent dans la mesure où nos deux offices partageaient la même volonté de mettre les territoires au cœur de leur politique de l'habitat. Le travail important engagé a permis de développer des échanges poussés sur l'ensemble des thématiques et enjeux stratégiques et financiers du projet mais a conduit dans le même temps à la conclusion d'un écart trop important entre nos deux modèles.

Aujourd'hui, le modèle de logement social que propose notre office fonctionne. Il conserve toute sa pertinence dans un pays qui connaît une précarisation croissante et qui a besoin de pouvoir continuer à construire et gérer des logements de qualité pour les revenus modestes. Nous avons besoin de toute sa force au moment où plus que jamais il est impérieux de renforcer les liens de proximité, où plus que jamais l'ancrage territorial de nos organismes s'impose comme une nécessité.

Il ne saurait être question de le sacrifier mais bien plutôt de trouver d'autres solutions de rapprochement pour répondre aux exigences de la loi.

D'autant plus qu'Advivo au cours de cette année 2019 et malgré un contexte budgétaire contraint lié à la baisse des aides publiques, le renforcement des réglementations, l'impact des lois de finances 2018 et 2019 (mise en place au détriment des bailleurs sociaux de la Réduction de Loyer de Solidarité afin de compenser la baisse des aides au logement imposée par l'Etat), a réussi à présenter sur l'exercice un résultat financier excédentaire.

Il le doit incontestablement à une réorientation des choix stratégiques de l'Office et à une rigueur de gestion voulues par le Conseil d'administration et mises en œuvre par ses équipes, permettant ainsi de préserver les marges financières nécessaires pour réaliser les projets de constructions de nouveaux logements, pour poursuivre les projets de réhabilitation de nos résidences et enfin, pour garantir la qualité de service due à nos locataires.

Cette capacité d'adaptation de notre office, de ses femmes et ses hommes dont il faut saluer le courage et l'investissement, face aux défis qui les assaillent est sans nul doute la plus grande force d'Advivo aujourd'hui.

Elle témoigne d'un savoir-faire et d'un professionnalisme dont il serait impensable aujourd'hui de se priver.

Elle donne à notre organisme la possibilité de poursuivre le cours d'un développement affirmé, maîtrisé et durable.

Ce rapport de gestion vous donnera l'occasion de prendre connaissance des projets conduits par Advivo au cours de l'année 2019 mais aussi d'avoir une vision claire et transparente de la situation économique et sociale de notre Office. Avec 6072 logements conventionnés dont 53% en quartiers prioritaires de la Ville, notre patrimoine a connu une croissance de 27 logements sur l'année et nos équipes ont pu réaliser la réhabilitation de plusieurs résidences dont le Champ de mars à Vienne (274 logements), les Genêts à Pont-Evêque (355 logements) pour un total de 629 logements réhabilités sur notre patrimoine en 2019. Enfin, l'ensemble des projets inscrits dans le Programme de Renouvellement Urbain Vienne-Pont Evêque a été finalisé et le nouveau projet NPNRU Vallée de Gère est désormais bien avancé. Ces opérations ont pu être menées à leurs termes grâce à la mobilisation de Julia Louchard, Directrice du Patrimoine et de ses équipes.

Au niveau de la vacance, nos équipes ont travaillé avec de nouvelles méthodes initiées par Nicolas Berthon, nouveau Directeur Général Adjoint, Jean Casanova, nouveau Directeur des services de proximité et leurs équipes. Ainsi, seuls 164 logements de plus de 3 mois sont vacants en fin d'année soit une baisse de 8,4% en un an. Au niveau financier, les résultats 2019 présentent un Office en très bonne santé. Cette situation n'est pas le fruit du hasard mais d'un travail précis et quotidien pour que chaque dépense soit une dépense utile aux locataires et porteuse d'avenir pour l'Office.

Ainsi, les fonds propres progressent de 6,8% permettant d'assurer l'avenir de notre capacité d'investissements malgré la hausse exponentielle des prélèvements de l'Etat. Les produits locatifs sont en hausse de 1,7% sur l'année. Les annuités d'emprunts représentent 34,7% en baisse d'un point et restent en dessous de la médiane des Offices.

L'autofinancement, quant à lui, s'élève à 15,6% des loyers bien supérieur à la médiane des Offices 2018 fixée à 8,2%.

Le résultat, enfin, s'élève à plus de 4,6 millions d'euros, dont 1,7 million issus de dégrèvements de la taxe foncière dus sur plusieurs années.

La très bonne situation financière de notre Office est le fruit de la mobilisation de tous les collaborateurs et bien évidemment de Rachel Blanc, Directrice Financière et Comptable et de ses équipes.

Enfin, au travers de choix courageux en termes d'organisation et d'actions, choix partagés avec les représentants du personnel, nos frais de structure sont en baisse de plus de 5% avec une baisse de la masse salariale de 2,2% tout en offrant un service de qualité à nos locataires et des évolutions de carrière et de rémunération à une grande partie de nos collaborateurs.

Au delà de tous ces chiffres, l'année 2019 aura aussi été marquée par la capacité de toutes les femmes et de tous les hommes de notre Office à se mobiliser durant de longs mois en mon absence.

La force de cette équipe aura été, pour moi, une véritable leçon sur nos capacités à faire fasse ensemble, quoi qu'il arrive.

Je tiens naturellement à les en remercier, ici, dans ce document officiel et notamment Béatrice Mucciante, responsable du Secrétariat Général, qui aura su notamment orchestrer et diffuser mes demandes à distance.

Mais au-delà des membres du Comité de Direction de l'Office que j'ai cités nominativement dans cet éditto, je tiens à vous remercier, chacune et chacun d'entre vous, collaborateurs de l'Office depuis 40 ans ou nouveaux arrivés, en CDI ou en CDD, vous qui avez tout donné pour œuvrer au service de notre Office et de nos locataires.

Merci !



Julien de Lèiris  
Directeur Général d'Advivo

“  
Cette situation n'est pas le fruit du hasard mais d'un travail précis et quotidien pour que chaque dépense soit une dépense utile aux locataires et porteuse d'avenir pour l'Office.

”

## HISTORIQUE



Advivo, **Office Public de l'Habitat**, a été fondé en **1914**.  
**Il s'agit du 4<sup>ème</sup> Office à avoir été créé sur le territoire national.**  
L'Office est un **EPIC**, Établissement Public à Caractère Industriel et Commercial, qui a comme collectivité de rattachement « **Vienne Condrieu Agglomération** ».

À l'origine, l'Office a été créé sous la forme d'HBM, Habitation Bon Marché (photo 1<sup>er</sup> HBM). En 1950, les HBM deviennent les HLM, Habitations à Loyers Modérés, puis, en 1987, l'Office adopte un statut d'OPAC, Office Public d'Aménagement et de Construction. C'est finalement en février 2007, que la catégorie OPH, Office Public de l'Habitat, voit le jour.

*Leclerc 1, avenue Général Leclerc – Vienne (38200)*



Notre Office est spécialisé dans la construction, la réhabilitation et la gestion de logements sociaux. Aménageur public au service des collectivités locales, Advivo participe également au renouvellement urbain des quartiers.

C'est au quotidien que nos collaborateurs mobilisent leurs compétences afin de proposer des logements au plus grand nombre, en mettant l'accent sur la qualité du service et un prix de location maîtrisé.

*Réhabilitation Champ de mars – Vienne (38200) - 274 logements*

## VALEURS & PHILOSOPHIE

**Notre Office se caractérise par sa dimension humaine, liée à sa mission publique.**

Cette importance accordée à l'humain et à son rôle social fait partie aujourd'hui des valeurs de référence de l'entreprise. **Nous misons sur l'écoute, l'échange et la proximité avec nos locataires, nos collaborateurs, mais également avec l'ensemble de nos partenaires.**

**Enfin, nous plaçons le développement durable au cœur de notre stratégie.** L'Office est engagé depuis quelques années dans un processus de **transition énergétique**, tant à travers nos opérations de réhabilitation que nos projets de constructions neuves.

**QUALITÉ DE SERVICE & QUALITÉ DE VIE DE NOS LOCATAIRES**



Résidence Quai Pasteur – Vienne (38200) – Réhabilitation programmée en 2020-2021

## PLAN STRATÉGIQUE DU PATRIMOINE



**PLAN STRATÉGIQUE DU PATRIMOINE**  
**Montant global : 148 032 439 €**  
**Sur la période 2019 - 2028**

Suite aux différentes lois qui ont impacté les Offices Publics de l'Habitat, Advivo a procédé à la mise à jour de son dernier PSP présenté et validé le 21 mars 2019 en Conseil d'Administration.

### LEVIER 1

**REHABILITATIONS ET AMÉLIORATION DU CADRE DE VIE ET DU CONFORT DES HABITANTS**

**COUT GLOBAL : 28 928 100 € TTC**

*Soit 2741 logements, pour  
10 553 € TTC/logement*

### LEVIER 2

**PLAN PLURIANNUEL DE MAINTENANCE ET DE TRAVAUX**

**COUT GLOBAL : 48 004 339 € TTC**

### LEVIER 3

**PLAN DE DEVELOPPEMENT – 474 logements**

**COUT GLOBAL : 71 100 000 € TTC**  
*soit 150 000 € TTC/logement*

## GOVERNANCE & ÉQUIPE DE DIRECTION

**Le conseil d'administration de l'Office est composé de 27 membres.**

**Advivo est rattaché à Vienne Condrieu Agglomération.**

Le conseil d'administration est présidé par Thierry Kovacs, Président de Vienne Condrieu Agglomération et Maire de Vienne.

En 2019, celui-ci se compose comme suit :

- 6** membres désignés par Vienne Condrieu Agglomération
- 6** personnes qualifiées désignées par Vienne Condrieu Agglomération
- 3** membres en qualité d'élus d'une collectivité ou d'un EPCI
- 5** membres élus par les locataires (CLCV et INDECOSA-CGT)
- 1** membre désigné par le conseil d'administration des caisses d'allocations familiales
- 1** membre désigné par l'union départementale des associations familiales de l'Isère
- 1** membre désigné par Action Logement
- 2** membres représentants des organisations syndicales (CFDT et CGT)
- 2** membres représentants des associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées



**5 réunions du conseil d'administration  
51 délibérations votées**

### Équipe de direction & organigramme



Julien de Leiris  
Directeur Général  
Directeur des Ressources Humaines



Nicolas Berthon  
Directeur Général Adjoint



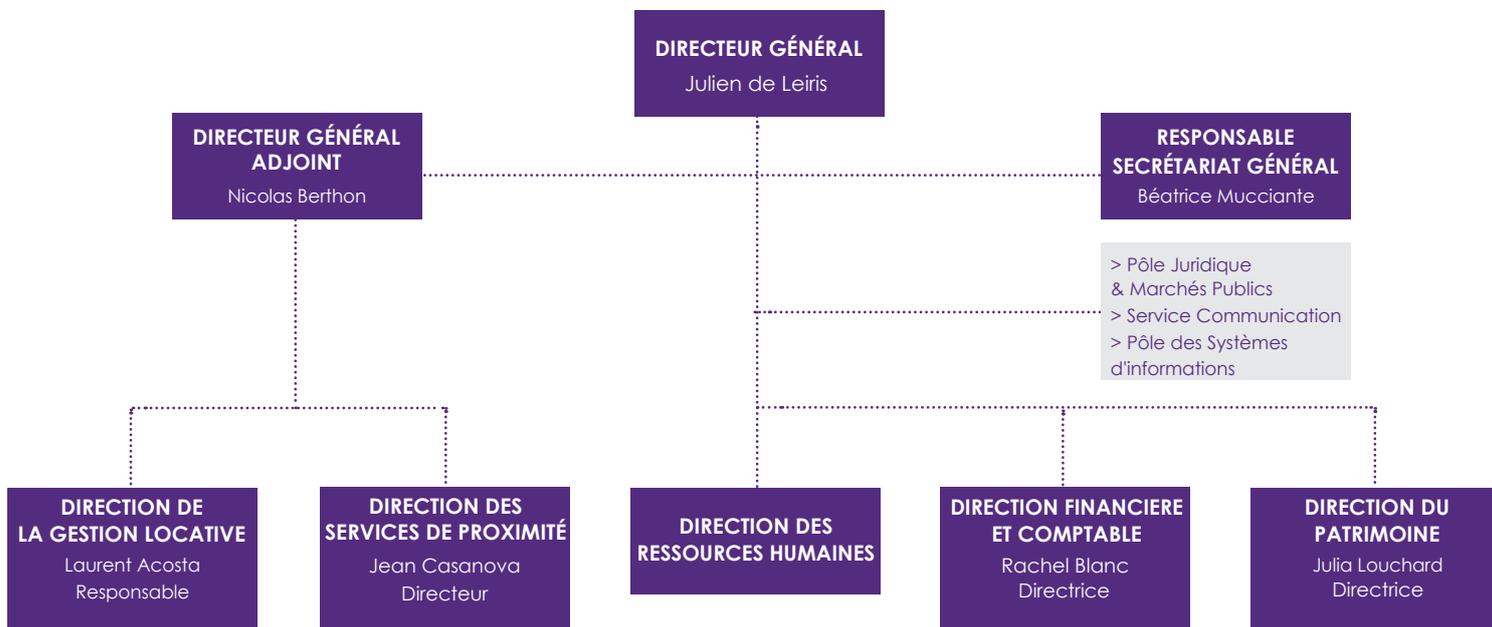
Rachel Blanc  
Directrice Financière et Comptable



Julia Louchard  
Directrice du Patrimoine



Jean Casanova  
Directeur des Services de Proximité



## CHIFFRES CLÉS

**108**  
Collaborateurs

**2**  
Agences

**6**  
Antennes

**14 000**  
Locataires environ

**56 %**  
Bénéficiaires APL

**6072**  
Logements

**53 %**  
Des logements en QPV\*

**2703**  
Garages et parkings

**229**  
Locaux commerciaux

**4 613 K€**  
Résultat de l'exercice 2019

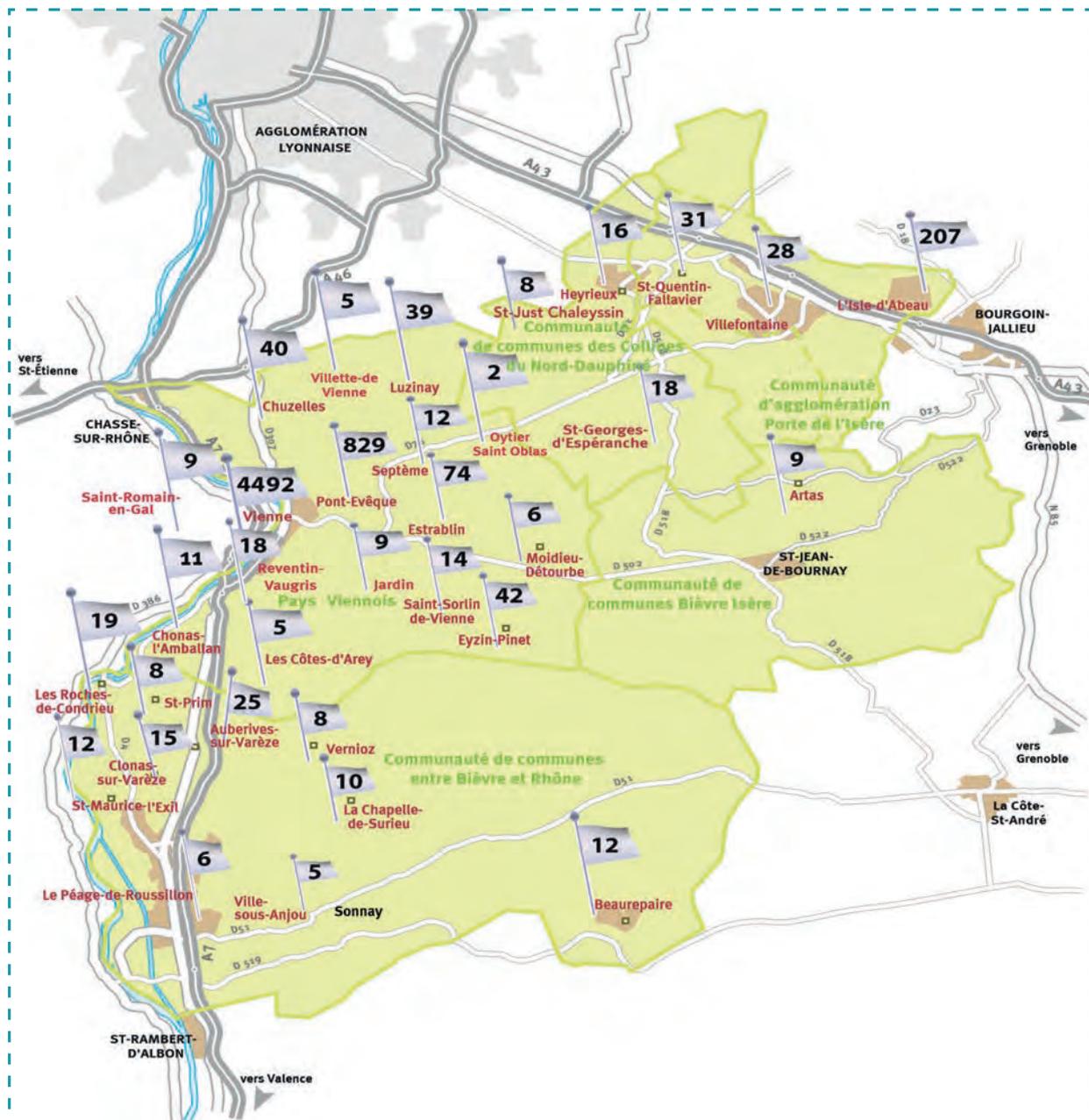
**32 919 K€**  
Chiffre d'affaires

**27**  
Logements mis en service

**8,6 %**  
Logements individuels

\* QPV : Quartiers Prioritaires de la Ville

## IMPLANTATION GEOGRAPHIQUE DE NOTRE PATRIMOINE



# LES TEMPS FORTS DE L'ANNÉE 2019

## 14 janvier 2019

Cérémonie annuelle des vœux au personnel.



## 9 février 2019

Inauguration Clos des Marronniers à St Sorlin de Vienne - 14 logements locatifs



## 16 Mars 2019

Inauguration le Pigeonnier à Septème  
4 logements locatifs et 2 commerces.



## 23 mai 2019

Trophées du Bâtiment et de l'Immobilier 2019 – Centre de congrès de la Cité Internationale à Lyon. Trophée du Logement Social pour la réhabilitation du Champ de Mars à Vienne.



## 18 juin 2019

Inauguration Clos des Roses à Pont-Evêque  
31 logements locatifs, 10 logements en accession et une salle intergénérationnelle.



## 9 juillet 2019

Visite des chantiers d'été.  
Vienne quartier de Malissol galerie Pierre de Boissat.



**29 août 2019**

Ouverture de la Boutique Test  
Rue Marchande à Vienne.



**16 septembre 2019**

Revue de Projets – Visite du patrimoine  
d'Advivo (Les Allées Vertes à Septème).



**21 et 22 septembre 2019**

Exposition Champ de mars dans le cadre  
des Journées Européennes du Patrimoine.



**23 septembre 2019**

Signature de la convention du Nouveau  
Programme National de Rénovation  
Urbaine de la Vallée de Gère à Vienne.



**4 décembre 2019**

Arbre de Noël Organisé par le Comité  
d'entreprise.



**6 décembre 2019**

Inauguration Résidence L'Harmonia à  
St Maurice L'Exil.  
12 logements locatifs individuels groupés.





*Clos du Marais 2 (accession) – Estrablin (38780)*

# PATRIMOINE

Le patrimoine Advivo se compose de 6072 logements au 31 décembre 2019.

Un patrimoine varié qui englobe logements anciens et neufs, appartements et maisons individuelles, sur un large périmètre (Vienne et ses extérieurs).

# UNE OFFRE ADAPTÉE AUX BESOINS DES COMMUNES

Advivo se positionne en tant que partenaire clé des communes. Nous adaptons nos prestations en fonction des besoins des différents territoires, tout en intégrant les programmes locaux de l'habitat. Nous contribuons à soutenir le développement mais également à consolider l'attractivité des communes, tout en adaptant notre offre de logements pour répondre au mieux aux attentes et aux besoins des habitants.

Face à une demande sans cesse évolutive, notre politique patrimoniale est résolument tournée vers l'avenir : l'amélioration du parc existant & l'anticipation des besoins de demain.

## LE DEVELOPPEMENT DE NOTRE OFFRE DE LOGEMENT LIVRAISONS 2019

### « Allée des Coccinelles » à St Just Chaleyssin



#### 8 logements individuels groupés

Architecte : B.A.rchitecture

L'opération nommée « Allée des Coccinelles » a consisté à construire 8 logements individuels groupés avec garages. Le foncier appartient à la commune et a fait l'objet d'un bail à construire à titre gratuit d'une durée de 60 ans.

**Prix de revient : 1 244 309 € TTC (TVA 10%)**

Réception des travaux le 09 octobre 2019



### Résidence Pierre et Marie Curie à Vienne



#### 5 logements collectifs

Architecte : Thomas JEANGORGES

Acquisition amélioration de la totalité de 5 logements y compris la réfection totale de la façade.

**Prix de revient : 729 975 € TTC**

Réception des travaux le 24 octobre 2019



### Résidence L'Harmonia à St Maurice l'Exil



#### 12 logements individuels groupés

Promoteur : EVALLY PROMOTION

L'opération d'achat en Vente en Etat Futur d'Achèvement s'inscrit au sein d'un programme immobilier de 20 logements individuels/individuels groupés sur la commune de Saint Maurice l'Exil.

L'Achat en VEFA compte 12 logements avec garages destinés à la location.

**Prix de revient : 1 970 715 € TTC**

Livraison : 22 octobre 2019



## Maison BAROU aux Côtes d'Arey



### Un logement et un commerce en rez-de-chaussée

Architecte : Agence d'Architecture Barrios et Associés

La maison Barou se trouve à l'intérieur du centre-bourg des Côtes d'Arey, à proximité de la mairie, de l'église, de la Poste et des commerces. Elle se situe à l'angle de la Grande rue et de la route de Vernioz.

### Le projet de restructuration comprend :

► La création d'un logement et l'agrandissement d'un local commercial :

- RDC : Agrandissement du local commercial existant,
- R+1 : 1T5

La surface habitable du logement est de 129,40 m<sup>2</sup>,

La surface du local commercial est de 109,70 m<sup>2</sup>

**Prix de revient : 247 221 € TTC (TVA 10%).**

Date de livraison : décembre 2019 pour le commerce et Janvier 2020 pour le logement



## Le Clos du Petit Mongey à Luzinay



### 2 maisons individuelles groupées

Promoteur : société SNC AFPI.

L'opération d'achat en Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA) s'inscrit au sein d'un lotissement « Le clos du petit Mongey » de 14 lots, 5 rue des Tilleuls à LUZINAY est destiné à recevoir 2 logements sociaux, 2 T4 avec jardin.

L'Achat en VEFA compte 2 logements individuels groupés avec garages.

**Prix de revient : 385 881 €**

Réception des logements le 22 octobre 2019



## INTERVIEW

Julia Louchard,  
Directrice du Patrimoine

Quel bilan faites-vous de cette année 2019 ?

Cette année 2019 a été particulièrement axée sur les travaux d'économie d'énergie. Advivo est toujours à la recherche de solutions permettant de faire des économies de charges pour nos locataires.

Advivo a donc fait réaliser l'isolation des combles de toutes les résidences y compris les maisons individuelles, continuant sur la fin 2019 avec l'isolation des sous face de planchers des caves.

Le flocage et le calorifugeage des réseaux de chauffage ont été réalisés dans cette même année permettant de diminuer les déperditions de calories.

Pour permettre un meilleur confort de vie à nos locataires, nous avons réalisé le remplacement des menuiseries extérieures des résidences de Malissol 8, Malissol 7, Malissol 6 et 10 et le démarrage des travaux sur l'Isle 4 ainsi que la poursuite des travaux de réfections des étanchéités des toitures terrasse du Grand Estressin sur les bâtiments Alsace et Savoie.

Ainsi 268 logements ont pu bénéficier de travaux permettant d'optimiser la qualité énergétique des logements hors réhabilitation de St Martin 2 – Teytu, regroupant ainsi 106 logements.

Pourriez-vous nous parler des deux projets de réseau de chaleur sur Vienne et Pont-Evêque ?

Toujours dans une démarche environnementale et pour améliorer la vie de nos locataires, Advivo s'est engagé dans deux projets de réseau de chaleur, dans la cadre du partenariat avec l'agglomération Vienne Condrieu agglomération, et au sein de la démarche Territoire à énergie Positive (TE-POS).

Le premier se situe sur la commune de Vienne avec la société ENGIE et YOPLAIT. Ce premier réseau de chaleur desservira 791 logements. (Résidence du Grand Estressin et de la résidence du quai Claude Bernard).

Ce premier réseau de chaleur verra le jour courant fin d'année 2020.

Le deuxième se situe sur la commune de Pont-évêque. Ce projet est porté par la commune de Pont Evêque en lien avec la société DALKIA. 775 logements sont concernés par ce réseau de chaleur. (Résidences du Plan des Aures et des Genêts).

Ce réseau est prévu courant 2021.

Enfin Advivo est aussi engagé dans l'amélioration du cadre de vie de nos locataires et de leur bonne accessibilité à leur logement. 65 salles de bain ont pu être adaptées répondant ainsi aux besoins de nos locataires. Un peu plus de dix logements ont été traités dans le cadre de la motorisation des volets. Toujours dans une démarche d'optimisation de l'accessibilité des commerces, l'Office a programmé des travaux sur l'année 2020. (21 sites sont concernés)

Notre Office est toujours dans la recherche de travaux permettant ainsi de baisser les charges liées à l'énergie tout en améliorant le cadre de vie de nos locataires et leur sécurité. »

## LE DEVELOPPEMENT DE NOTRE OFFRE DE LOGEMENT

### OPERATION EN COURS EN 2019

#### Résidence François TRUFFAUT à Vienne



**12 logements individuels groupés**

**Architecte : B.A.rchitecture**

L'opération, située sur le quartier de Malissol, sur la commune de Vienne, intervient dans le cadre du développement de l'offre de logements locatifs d'Advivo. La première partie du chantier a consisté au désamiantage et à la déconstruction de l'ancien bâtiment. Opération qui se poursuit avec la construction d'un petit lotissement composé de 12 logements individuels, destinés à la location.

**Prix de revient prévisionnel : 2 381 610 € TTC**

Livraison avril 2020



#### VEFA EN COURS EN 2019

#### LES FORGES à Estrablin



**34 logements collectifs**

**Promoteur : Gobba Développement Immobilier**

L'opération d'achat intervient au sein d'un programme immobilier de 35 logements collectifs sur la commune d'Estrablin. La résidence sera composée de deux bâtiments.

**Prix conception : 5 185 307 € TTC**

Second semestre 2020



#### DOMAINE DES POIRIERS à Vilette de Vienne



**7 logements collectifs avec garages**

**Promoteur : EUROPEAN HOMES**

L'opération s'inscrit dans un programme de 34 logements collectifs répartis en 3 bâtiments et de 22 maisons individuelles

**Prix de revient : 974 227,24 € TTC**

Date de livraison : second semestre 2021

## LOCAUX D'ACTIVITÉS / HEBERGEMENT SPECIFIQUE

### Pôle médical place Drapière à Vienne - Locatif



#### Architecte : Agence d'Architecture Barrios et Associés.

Dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain, Advivo a été sollicité par Vienne Condrieu Agglomération et la mairie de Vienne pour aménager un local existant en pôle médical de santé.

Aménagement de locaux pour les besoins des professions libérales : médecins, infirmières et kinésithérapeutes...

**Prix de revient : 192 574 € TTC (TVA 10%)**

Réception des travaux le 16 avril 2019

## ACTEUR LOCAL INCONTOURNABLE

En dehors de son activité principale, entreprise de services, Advivo est également un acteur à part entière de l'économie locale et régionale, notamment au travers de la commande publique (soutien de l'emploi).

**56 marchés attribués** en 2019, pour un montant de **13 929 541,47 € HT**

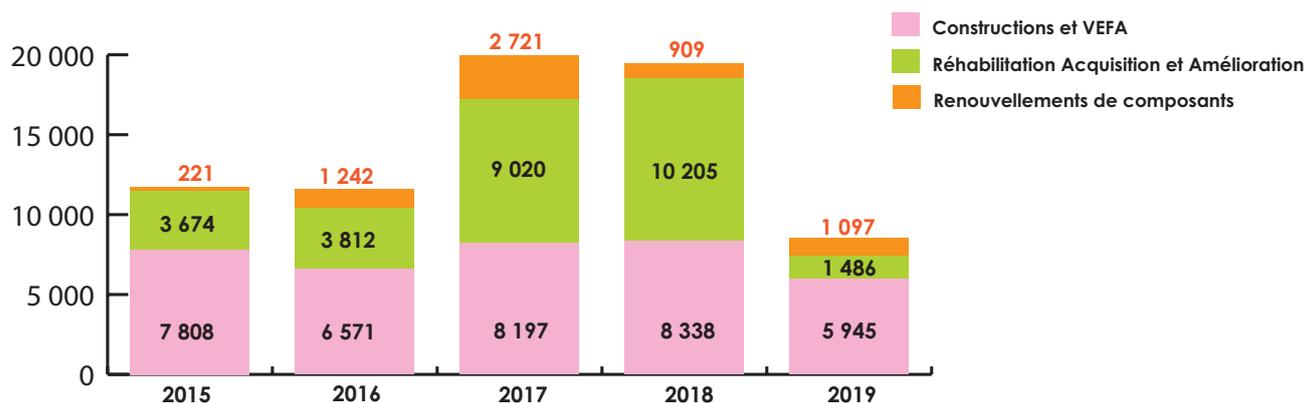
Origines géographiques des entreprises  
(en % des marchés attribués en 2019)



## REPARTITION DES INVESTISSEMENTS

Après deux années consécutives (2017-2018) où le rythme des investissements a considérablement augmenté (20 M € en 2017, 19.4 M € en 2018) lié au nombre accru de logements réhabilités (18% du parc), à l'augmentation de logements acquis dans le cadre de VEFA et à la reconstitution de l'offre Anru (+113 logements), l'année 2019 connaît une baisse de ses investissements pour revenir à un niveau légèrement supérieur à celui de 2014 et s'établir à 8.5 M €.

Investissements locatifs en K€



# FAIRE EVOLUER NOTRE PATRIMOINE AU FIL DU TEMPS

L'adaptation et l'amélioration de notre patrimoine suivant les besoins de nos locataires sont deux éléments primordiaux. Office historique sur Vienne et ses extérieurs, la moyenne d'âge de notre patrimoine s'élève à 38 ans. Plus de la moitié de notre patrimoine a été réhabilité depuis l'origine. 2017 est la première année de mise en oeuvre du nouveau Plan Stratégique du Patrimoine. Trois axes stratégiques ont été déterminés, piliers de l'évolution de notre parc de logements :

- Assurer la maintenance & la sécurité technique de notre parc de logements.
- Contribuer aux politiques de développement durable.
- Adapter le patrimoine suivant les attentes de nos locataires.

## REHABILITER NOTRE PATRIMOINE

### Réhabilitations livrées en 2019

#### RÉSIDENCE LES GENÊTS à Pont-Évêque



#### Réhabilitation de 355 logements

**Architecte : ATELIER 127.**

La résidence a été construite en 1972 à Pont Evêque, au sein du quartier les Genêts. Elle est composée de 355 logements au total, répartis sur douze bâtiments. L'opération s'inscrit dans une démarche d'amélioration des logements et se caractérise par des travaux d'aménagements et de réfections à l'intérieur : comme à l'extérieur des logements.

- Fermeture et réfection des loggias,
- Mise en sécurité des installations électriques des logements
- Remplacement des portes palières avec poignées sécurisées
- Réfection des étanchéités toiture des Tilleuls et Platanes
- Mise en sécurité des installations électriques des parties communes
- Installation réception TV collective
- Mise aux normes ascenseurs
- Travaux sur le réseau de chauffage collectif

**Prix de revient : 3 794 419 € TTC (TVA 10%).**

Livraison : 1<sup>er</sup> trimestre 2019



#### PLAN DES AURES à Pont-Évêque



#### Réhabilitation de 420 logements

**Architecte : B.A.rchitecture.**

L'opération de réhabilitation entre dans le cadre du Programme de Renouvellement Urbain sur le quartier du Plan des Aures. Cette réhabilitation accompagne les résidentialisations contribuant ainsi, en plus d'une valorisation et redéfinition des usages des espaces extérieurs, à une valorisation du bâti. La réhabilitation concerne les 12 bâtiments, et les 420 logements.

**Prix de revient prévisionnel : 6 591 533 € TTC**

Date de réception des travaux : 10 juillet 2019



## ST MARTIN 2 – TEYTU à Vienne

Avant



Après



Avant



Après



### Réhabilitation de 101 logements dans le cadre du NPNRU

Entreprise générale : Jean NALLET Construction et GCC Construction Rhône Alpes

Pour Advivo, les objectifs de la réhabilitation sont :

- Obtenir le label BBC EFFINERGIE RENOVATION,
- Rénover les résidences afin d'améliorer le cadre de vie des habitants,
- Offrir un confort d'usage afin de minimiser les rotations résidentielles et d'offrir une mixité sociale réelle,
- Générer une adhésion au projet afin de faciliter l'intervention en site occupé,
- Garantir une information en continue grâce à la présence d'une personne dite « relation-locataire » présente à demeure sur site.

Montant des travaux estimés : 5 001 600 TTC €

## LECLERC 1 à Vienne

Avant



Après



### Démolition et construction de 32 logements dont 8 en accession

Entreprise Générale : Jean NALLET Construction et GCC Construction Rhône Alpes

La résidence « Leclerc 1 » est la plus ancienne réalisation d'Advivo. Elle est située 23 avenue Général Leclerc à Vienne et compte 22 logements répartis sur deux bâtiments. La détérioration de la qualité de ces appartements a conduit l'Office à envisager fin 2014 la réhabilitation de ce patrimoine.

La vétusté des lieux, à l'instar des problèmes de sécurité électrique, de non-conformité en termes d'accessibilité, de sécurité incendie et l'inadaptation des logements aux modes de vie actuels (séjours de 15m<sup>2</sup>, salles de bains minimalistes), engendraient une réhabilitation colossale demandant un effort financier trop conséquent pour l'Office (environ 100 000 € HT de travaux par logement).

En septembre 2017, Advivo lance donc une consultation de conception-réalisation afin de démarrer les études de ce nouveau projet.

Montant travaux estimés y compris conception : 5 185 807 € HT

### L'Isle 4 - Vienne

L'opération de réhabilitation concerne la résidence située au du 2 rue Jean Moulin. Elle est composée de 54 logements.

- Remplacement des menuiseries extérieures,
- Remplacement des portes palières,
- Traitement des bétons sur loggias,
- Peinture des loggias (parties amiantées),
- Traitement des chemins d'accès aux bâtiments A, B et C en béton désactivé

Prix de revient prévisionnel : **761 371 28 € TTC**



### Les Genêts - Pont-Evêque

- Réfection des sols souples des parties communes résidence les Genêts.

**Bâtiments traités : Saules, Tilleuls, Acacias, Frênes, Erables**

Montant de la commande + travaux sup : **34 565.74 € TTC (TVA 10%)**.

Travaux en cours

### Résidence Malissol 6 et 10 - Vienne

- Remplacement de 141 vélux dans 48 logements

Remplacement des fenêtres de toit

Réception travaux le 15 avril 2019

Montant des travaux **134 359.50 € TTC (TVA 10%)**.

Travaux terminés



### Résidence Malissol 7 - Vienne

- Remplacement des menuiseries extérieures et des portes palières des 7 logements

Remplacement des fenêtres, portes fenêtres et portes palières

Réception travaux le 18 juillet 2019

Montant des travaux des menuiseries extérieures **45 979.95 € TTC (TVA 5.5%)**

Montant des travaux des portes palières **7 304.99 € TTC (TVA 10%)**

Travaux terminés

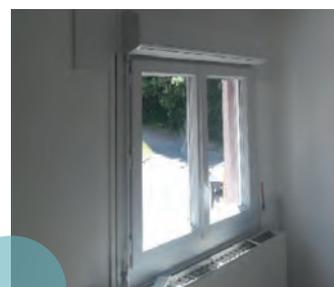
### Résidence Malissol 8 - Vienne

- Remplacement des fenêtres et portes fenêtres des 41 logements

Remplacement des fenêtres et portes fenêtres Réception prévue fin février 2020

Marché de travaux d'un montant de **152 084 € TTC. (TVA 10%)**

Travaux en cours



## Résidence St Benoit allées 1, 2, 3 et 4 rue Montléans à Vienne

- Réfection peinture des persiennes des 40 logements

## Résidence Robespierre allées 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17 et 19 rue Robespierre à Vienne

- Réfection peinture des persiennes des 24 logements
- Montant pour l'ensemble des travaux **67 291 € TTC (TVA 10%)**  
Travaux terminés



## Isolation des planchers ENERLIS valorisation des CEE

Cette isolation concerne initialement 68 sites en flocage et pose de panneaux pour un total de 39 302 m<sup>2</sup>

Travaux effectués en 2019 : Estressin : 6 080 m<sup>2</sup> Cuvrière : 240 m<sup>2</sup> Convention : 920 m<sup>2</sup>

## Grand Estressin Bâtiments Alsace - Savoie et quai Claude Bernard

- Réfection des étanchéités des toitures terrasse
- Coût des travaux **170 000 € TTC (TVA 10%)**  
Réception en juin 2019

## ADAPTATION DES LOGEMENTS/COMMERCES

### Aménagement de Salles de bain et divers travaux pour personnes âgées ou en situation de handicap

Depuis 2001, Advivo participe au maintien des personnes âgées ou en situation de handicap au sein de leur logement en effectuant des travaux d'aménagement.

En tenant compte de certains critères (âge, type du logement et certificat médical précis), les locataires peuvent bénéficier de l'aménagement de leur salle de bain en remplaçant la baignoire par une douche, l'installation de barre de maintien et de WC réhaussés.

Des travaux d'adaptation spécifiques sont également réalisés tels que la motorisation des volets, l'aménagement de place de parking,

#### Nos réalisations en 2019

- Salles de bains  
Intervention dans 65 logements pour un montant HT de **176 004.71 €**
- Volets roulants motorisés  
Intervention dans 12 logements pour un montant HT de **54 824 €**
- Rampes d'accès et domotique  
Intervention dans 2 logements pour un montant HT de **12 539 €**



### Travaux de mise en accessibilité des locaux d'activités d'ADVIVO > ADAP

Dans le cadre du programme Ad'AP, Advivo participe à la mise en accessibilité des locaux commerciaux sur l'ensemble de son patrimoine.

Travaux concernant 21 sites au total pour un montant se situant aux alentours de **200 000 € HT**.

Début des travaux : avril 2020



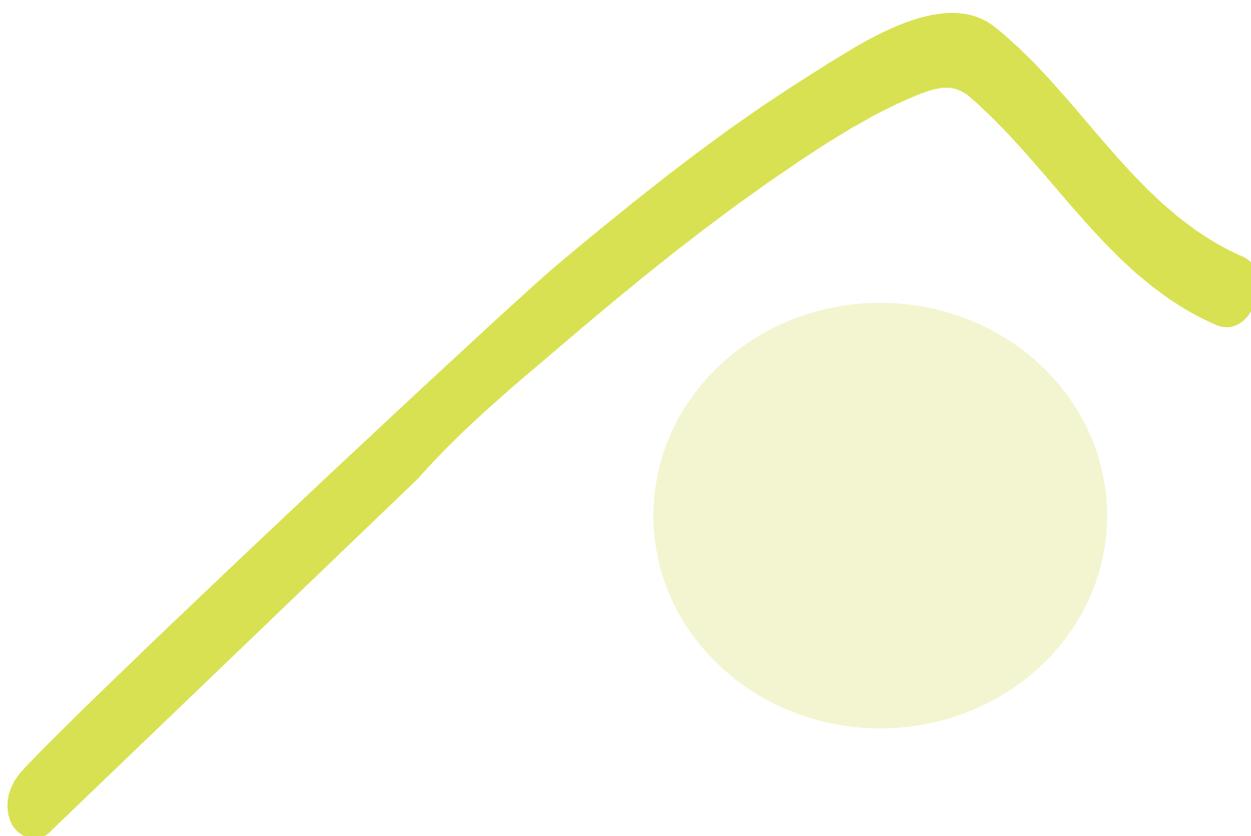
### **Création de deux réseaux de chaleur, un sur la commune de Vienne et l'autre sur la commune de Pont Evêque.**

Dans la cadre du partenariat avec l'agglomération Vienne Condrieu agglomération, et au sein de la démarche Territoire à energie Positive (TEPOS), Advivo s'est engagé dans deux projets de réseau de chaleur.

L'un sur la commune de Vienne avec la société ENGIE et YOPLAIT. Ce premier réseau de chaleur desservira 791 logements (Résidence du Grand Estressin et de la résidence du quai Claude Bernard).

Le deuxième réseau de chaleur est situé sur la commune de Pont-Evêque. Ce projet est porté par la commune de Pont Evêque en lien avec la société DALKIA. 775 logements sont concernés par ce réseau de chaleur (Résidences du Plan des Aures et des Genêts).

**Avec ces deux projets,  
Advivo affirme encore plus son engagement environnemental.**





# PROXIMITÉ & GESTION LOCATIVE

---

La proximité est l'un des piliers de notre Office. Nous nous efforçons d'être au plus proche de nos locataires avec une agence à Vienne, regroupant l'antenne du Centre-ville, Malissol, Estressin, St Martin et l'Isle et une agence à Pont-Evêque.

# PLUS QU'UN LOGEMENT LA SATISFACTION DE NOS LOCATAIRES

Après avoir proposé des logements correspondant aux demandes, Advivo priorise également la qualité des services rendus aux locataires. Nos antennes permettent une proximité avec l'ensemble de nos locataires afin de pouvoir traiter les demandes avec des réponses adaptées dans les meilleurs délais.

## ECOUTE ET INFORMATION

### Un service de proximité

En février 2019, Advivo a choisi de restructurer ses services de proximité dans un souci de satisfaire au mieux les demandes des locataires. Avec deux Agences à Vienne et à Pont-Evêque, un Pôle technique et un Pôle clientèle, nous optimisons le service rendu aux locataires et apportons des réponses adaptées.

### Parole aux locataires

Nos locataires ont l'opportunité de s'exprimer régulièrement et de donner leur avis grâce à différentes instances via des dispositifs existants.

- **Le Conseil de Concertation locative** est composé des représentants de l'office et de représentants des associations de locataires. En 2019, il s'est réuni 4 fois pour entre autre renouveler le Plan de Concertation Locative suite aux élections de représentants de locataires de décembre 2018, remettre à jour la grille de vétusté et présenter le Plan qualité relation clientèle.

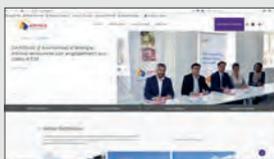
Cette instance permet aux associations de locataires de relayer certaines demandes et d'échanger autour de différentes thématiques.

- **Les visites à domiciles** initiées depuis 2001, permettent aux locataires de recevoir la visite de nos administrateurs et de nos services de proximité afin de formuler demandes et réclamations. Une opportunité qui permet un contact direct, un dialogue ouvert et une prise en compte de façon immédiate des préoccupations. Ces visites permettent également aux administrateurs, ainsi qu'à nos services, de mesurer directement l'état du patrimoine, et de calibrer de manière plus pertinente les actions en matière de maintenance et d'investissement.

En 2019, nos administrateurs ont pu visiter près de 140 locataires de janvier à juin 2019 sur le patrimoine Advivo

### Information et communication

Pilier de la proximité et de la satisfaction locataire. Différents moyens sont déployés de façon régulière afin d'informer les locataires (information ciblée, générale, pratique, etc.).



> Site internet Advivo



> Espace locataire (site internet Advivo)



> Plaquettes & dépliants informatifs



> Journal trimestriel aux locataires



> Affichage halls résidences et antennes



> Flash info par SMS (information ciblée en temps réel)



> Page LinkedIn, communication corporate



> Page Facebook, communication de proximité

### Outils de maîtrise des consommations énergétiques

Advivo a choisi de poursuivre en 2019, son partenariat entre la mission locale isère rhodanienne (MLIR), GRDF, la régie interquartier (RIQ), l'OPAC 38 et Vienne Condrieu Agglomération afin de sensibiliser les ménages en situation de précarité énergétique.

6 jeunes en Service Civique ont pu vérifier auprès de près 500 foyers la sécurité des installations intérieures gaz et diffuser des messages de maîtrise de consommation énergétique.

## UN ACCOMPAGNEMENT DE QUALITE POUR LE LOCATAIRE

### Un Pôle état des lieux

Ce pôle état des lieux, composé de 4 techniciens spécialisés a permis de gagner en expertise.

Dans le cadre de l'amélioration de la qualité de service auprès de nos locataires, Advivo a mis en place en juin 2019, un « standard relocation » pour les nouveaux locataires entrants.

Equipés de tablette numérique, les documents sont automatiquement archivés dans les bases de données

	2018	2019
Etat des lieux	1015	1039
EDL Entrant	571	564
EDL Sortant	444	475
Visites conseil	300	199

### Un suivi après les états des lieux entrant

Dans le cadre de l'amélioration de la qualité de service auprès de nos locataires nous avons mis en place depuis le mois de juin 2019 des appels de courtoisie auprès des nouveaux locataires.

Ces appels sont menés par les gestionnaires de clientèle, environ un mois après l'EDL entrant afin de s'assurer que l'entrée dans les lieux s'est bien passée et que les réclamations techniques ont bien été traitées.

**242 appels ont été menés entre juin et décembre 2019.**

**367 réclamations ont été créées ou relancées à cette occasion.**

Thèmes	Nombre de Réclamations
Volet serrurerie	91
Contrat d'entretien	54
Electricité	68
Plomberie	40
Embellissements	10
Sols	12
Interphone	12
Chauffage	12
Autres	68
<b>TOTAL</b>	<b>367</b>

### Un suivi des réclamations

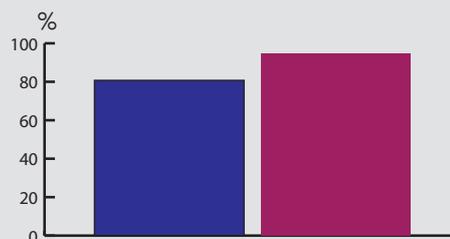
Un autre action visant l'amélioration de la qualité de service est la mise en place des appels qualité auprès des locataires depuis juin également.

Il s'agit d'appels sortants menés par les chargées d'accueil auprès des locataires qui ont déposé des réclamations techniques.

Il s'agit de rappeler le locataires à j +10 afin de s'assurer que l'entreprise mandatée a bien pris contact suite à notre bon de commande et que l'intervention a été satisfaisante : près de 95 % des locataires sont satisfaits des interventions.

**1072 appels sortants ont été passés de juin à décembre 2019.**

- 80.75 % des locataires sont satisfaits des prises de rendez-vous par l'entreprise
- 94.39 % des locataires sont satisfaits de l'intervention des entreprises



## Prime de fidélité

Ce dispositif permet de remercier la fidélité de nos locataires. Au bout de 25 années passées dans le même logement, l'Office propose aux locataires d'effectuer des travaux d'embellissement dans la pièce de leur choix (murs, plafonds, boiseries, etc.). L'Office a souhaité maintenir ce dispositif, malgré la mise en place de la Loi de Finances 2018.

En 2019, 68 Locataires étaient éligibles à cette prime de fidélité et 38 ont en fait la demande par retour de coupon réponse.

**Coût total : 25 249 € soit en moyenne 664,45 €/logement**



## INTERVIEW

Jean Casanova,  
Directeur des Services de  
Proximité

Une année s'est écoulée depuis la réorganisation de la DSP, quel bilan pouvez-vous dresser ?

Au cours du premier trimestre 2019, la Direction des Services de Proximité a engagé un certain nombre d'actions afin de renforcer la proximité et la qualité de service auprès de nos locataires.

En voici les principales :

- Renforcement des vieilles patrimoniales
- Accentuation des contrôles nettoyage
- Instauration d'un appel qualité suite à l'enregistrement d'une GRC et pour savoir si les travaux réalisés chez le locataire ont donné satisfaction
- Instauration d'un appel de courtoisie auprès du nouvel entrant, un mois après la signature du bail
- Affichage dans les halls d'une « fiche numéros utiles » (entreprises de maintenance...)
- Mise en place d'une liste de points de contrôles qualité avant chaque relocation.

Concrètement, comment gérez-vous les incivilités ?

Concernant les incivilités commises par un locataire non identifié au niveau d'une allée, nous effectuons un rappel au bail collectif ou/ et un affichage dans le hall. En parallèle, nous demandons des passages aux polices nationale et municipale qui inscrivent cette allée au passage de la PSQ (Police de Sécurité du Quotidien) s'il s'agit d'un fait récurrent (ex : squat), sinon, les forces de l'ordre se rendent sur place dans le cas où cette incivilité présenterait des risques pour les personnes (ex : jets d'objets, etc.). Enfin, s'il y a dégradation (ex : bris de glace), notre Pôle Sécurité dépose plainte au commissariat avec signalement à notre assurance pour prise en charge des travaux.

Si un locataire est identifié comme auteur de l'incivilité, notre Pôle sécurité peut contacter la personne, lui envoyer un courrier simple ou un recommandé et enfin, le convoquer en fonction de l'importance du trouble. En dernier lieu, l'Office peut déposer plainte avec une demande de remboursement des frais engagés si cette incivilité a engendré un cout (nettoyage, bris de glace...).

## AMELIORER LE CADRE DE VIE DES LOCATAIRES

### Un Pôle sécurité

En 2019, dans le cadre de la réorganisation des Services de proximité, création d'un Pôle Sécurité Tranquillité Sinistres.

Ce Pôle a permis de centraliser et de traiter toutes les demandes de troubles de voisinage, d'incivilités et de sinistres.

#### En 2019 :

- 110 rappels au bail ou /et affiches édités par le Pôle sécurité sans compter ceux réalisés par les antennes (environ 80). 80 troubles de voisinages dont 40 affaires qui ont été soldées dans l'année.
- 673 faits d'incivilités signalés au Pôle sécurité pour une facture totale de 176 000 € sans compter les enlèvements d'encombrants. C'est aussi 85 véhicules ventouses signalés sur notre patrimoine aux services de Police.
- 23 sinistres gérés par le Pôle sécurité en lien avec les assurances des locataires et d'Advivo, de l'expertise à la réalisation des travaux et clôture des dossiers auprès des assurances intervenantes.

### Chantiers d'été

Chaque année et depuis 2001, les chantiers d'été sont organisés sur le patrimoine d'Advivo durant 4 semaines.

Ces chantiers ont pour mission de mobiliser les jeunes afin de travailler sur leur lieu de vie.

En 2019, 40 jeunes, enfants de locataires ont travaillé sur ces chantiers : Pose de faïence dans les locaux poubelles à Malissol, peinture des halls et montées d'escaliers sur Estressin, remise en peinture de soubassements sur St Martin. **Coût : 30 000 €**



### Un Pôle technique,

Composé de régisseurs, ce pôle permet de centraliser toutes les réclamations techniques. Les régisseurs sur le terrain ont pour rôle de transmettre toutes anomalies dans les parties communes (nettoyage, ampoules grillées...) mais aussi de se rendre chez les locataires pour constater les problèmes rencontrés et vérifier les travaux réalisés.

Cette proximité permet des interventions ciblées par nos agents et les entreprises.

### Un contrôle nettoyage

Le nettoyage des parties communes est aussi une priorité pour Advivo dans le cadre de la qualité de service rendu aux locataires.

En juin 2019, la Direction des Services de Proximité a créé une adresse mail ([proprete@advivo.fr](mailto:proprete@advivo.fr)) dédiée à toutes les réclamations relatives au nettoyage.

Juillet 2019



décembre 2019

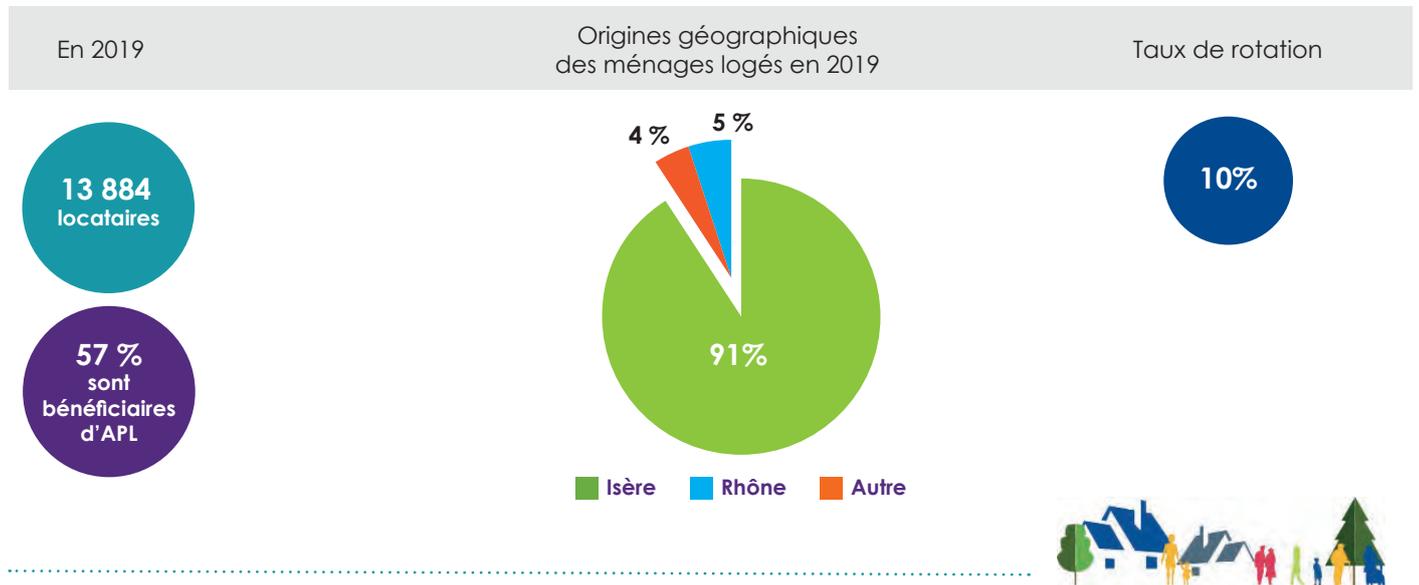
70  
Mails

Cet outil a permis de mieux cibler les réclamations des locataires et ainsi répondre plus rapidement et de manière efficace.

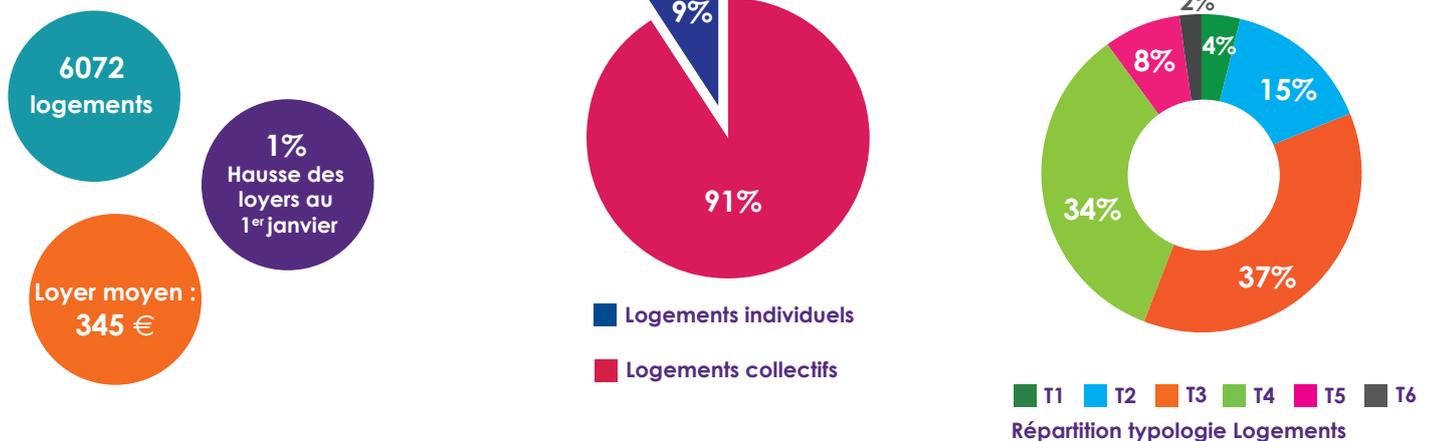
# UNE GESTION LOCATIVE RIGOUREUSE

## LOGEMENTS FAMILIAUX EN QUELQUES CHIFFRES

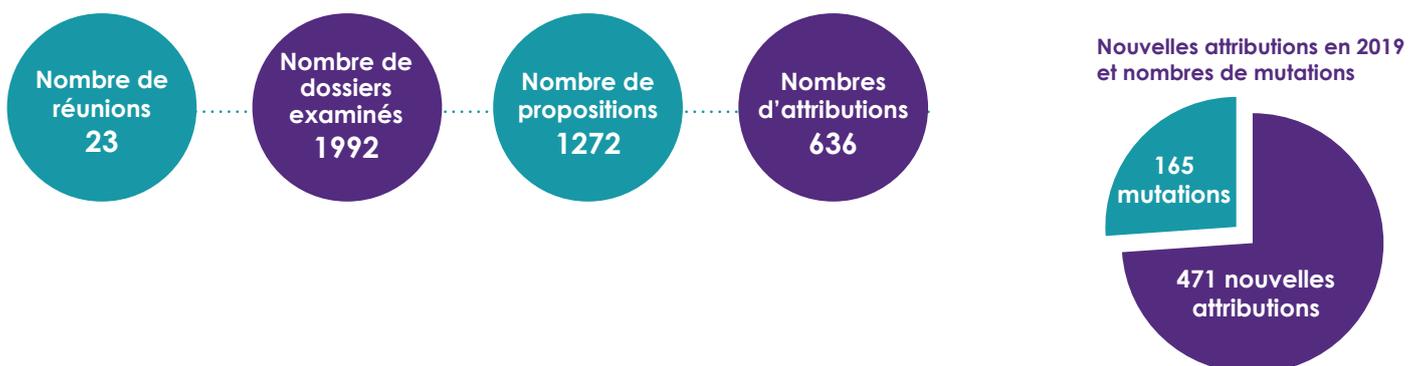
### Les locataires



### Les logements



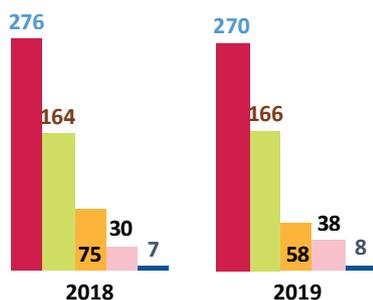
## ACTIVITE DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION



## La vacance

### Nombre logements vacants au 31/12

- nbre logts vacants
- nbre logts vacants techniques
- nbre logts bloqués pour vente
- nbre logts relouables
- nbre logts bloqués pour démolition



Le taux de logements vacants de moins de 3 mois, hors vacance volontaire pour raisons techniques, reste stable à 1.1% pour 2019. Le taux de logements vacants de plus de 3 mois hors démolition diminue de 3% à 2.7% en 2019. Le taux global de logements vacants hors démolition baisse de 4.1% à 3.8%. La médiane des offices 2018 est de 4%.

**la perte financière annuelle liée aux loyers logements et aux charges est de 1 382K € contre 1 326K € en 2018 (+56K €), soit 5.5% des loyers (RLS incluse). La médiane des offices 2018 est de 5.6%.**

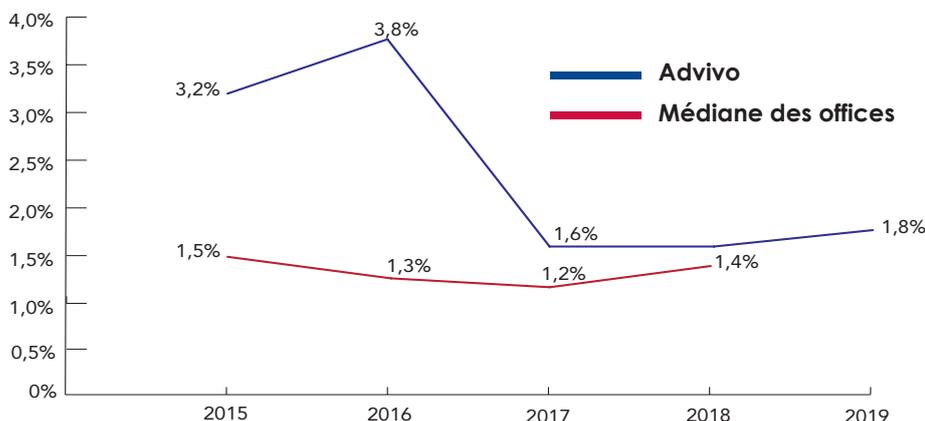
**La vacance financière des logements hors démolition s'améliore légèrement -16K € à 975K € contre 991K € en 2018 (-16K €) soit 3.9% des loyers contre 4% en 2018.**

**La vacance financière totale des loyers logements, commerces, garages, parkings... se dégrade de 49K € à 1 734K€ contre 1 685K€ et représente 6.9% des loyers contre 6.8% en 2018.**

## Les impayés

Le coût de l'impayé s'élève à 455K€ étale par rapport à 2018, soit 1.8% des loyers, la médiane des offices 2018 est de 1.4%.

### Coût des impayés locatifs en % des loyers



L'impayé s'améliore légèrement -9K€ (quittancement de décembre exclus), il s'établit à 2 789K€ contre 2 798K€ en 2018. La dette baisse sur les locataires présents de -60 K€ et augmente sur les partis de +51K€. Les impayés locatifs se situent au-dessus de la médiane des offices sur toute la période. Ils s'établissent à 8.8% des loyers et charges. La médiane des offices 2018 est de 8.4%.

**Les créances effacées dans le cadre d'une procédure de surendettement diminuent de 62.2% à 112K€ après une forte augmentation entre 2017 et 2018 +117% à 296K€. Le montant enregistré en admissions en non-valeur est de 355K€ contre 245K€ pour 2018.**



## INTERVIEW

**Laurent ACOSTA**  
Responsable de la  
Gestion Locative

Quel bilan de la Commission d'Attribution des Logements faites-vous pour cette année ?

Au-delà des chiffres qui vous sont présentés, pour 2019 nous avons accentué nos efforts sur la qualification de la demande de logement sur notre territoire. Nous avons pu ainsi augmenter significativement le taux d'acceptation des propositions de logements de +30% par rapport à 2018. Cette qualification nous permet de cibler le logement en adéquation avec les critères définis par le demandeur.

Sur le plan des impayés de loyer, comment les équipes interviennent au quotidien auprès des locataires ?

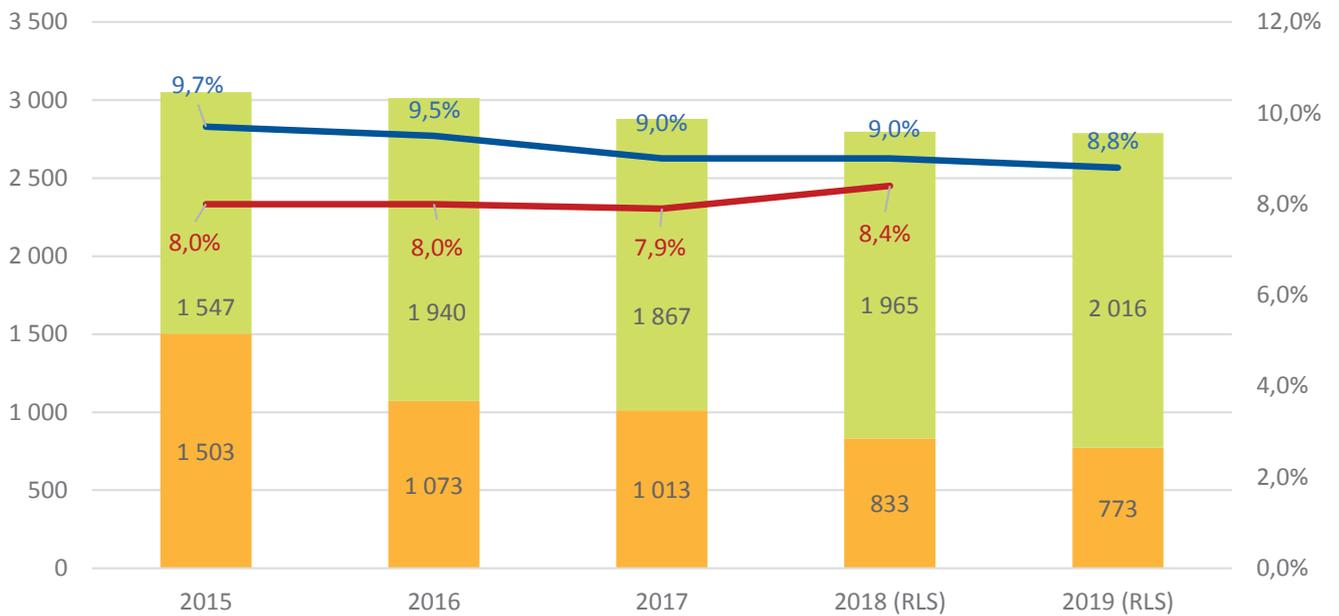
Au sein de notre pôle recouvrement, un collaborateur par antenne est présent pour être au plus près de nos locataires. Nous tenons à garder cette proximité qui nous permet de répondre et d'accompagner toutes les personnes en difficultés financières. Notre volonté réside dans l'anticipation et la prévention des impayés, c'est pourquoi nous prenons contact directement avec les locataires pour leur proposer notre soutien afin de trouver des solutions pérennes.

Le poste Logement est le plus important dans le budget mensuel des ménages, comment Advivo arrive à maîtriser ces dépenses ?

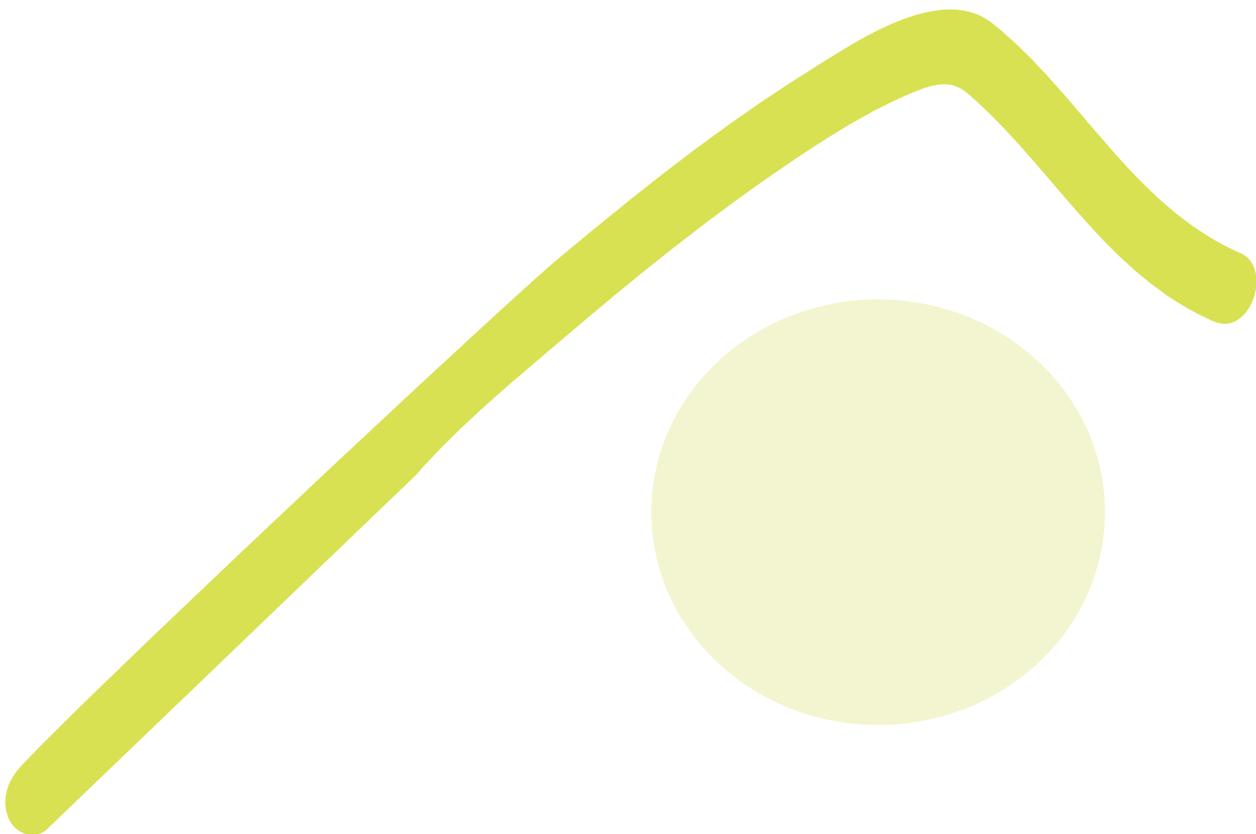
Effectivement, la part consacrée au Logement représente plus de 30% du budget des locataires, c'est le poste le plus important, loin devant l'alimentation et le transport qui atteignent chacun environ 15% du budget. Il est composé du couple Loyer+Charges. Pour maîtriser le loyer, nous préconisons une évolution moins importante depuis plusieurs années alors même que la réglementation nous permettrait de les augmenter de façon plus significative. L'écart entre le loyer plafond autorisé et le loyer pratiqué par Advivo peut atteindre jusqu'à -25% et à titre d'exemple, nous avons augmenté les loyers de 1% en 2019 alors que l'indice INSEE évoluait de 1.25% sur la même période.

Les charges locatives représentent la 2ème composante du couple et les actions menées pour les maîtriser se trouvent dans la réhabilitation des logements (isolation, changement de certains équipements) et dans la maîtrise des provisions mensuelles. Sur ce dernier point, nous avons initié un travail de fond pour lisser les montants afin de les maintenir à un niveau identique tout au long de l'année. Désormais, elles évoluent une fois par an suite à leur régularisation et de façon succincte. Cette mission entamée en 2019 devrait se poursuivre sur plusieurs années pour atteindre l'objectif souhaité.

## Evolution des impayés totaux en K€ et en % des loyers et charges



- impayés des locataires partis
- impayés des locataires présents (hors quittancement de décembre)
- impayés totaux advivo en % des loyers et charges
- impayés totaux médiane des offices en % loyers et charges





## INTERVIEW

Rachel Blanc  
Directrice Financière et  
Comptable

Suite à la loi Elan de 2018, quels sont les impacts sur l'exercice 2019 pour l'Office ?

La loi de finances 2018 a instauré la mise en place de la RLS (réduction de loyers de solidarité) qui vient compenser la baisse des APL dans le logement social.

Cette mesure impacte lourdement les comptes de l'office. En 2018, cette mesure a eu pour conséquence d'entraîner une baisse du chiffre d'affaires d'Advivo de 4.5% des loyers logements soit une perte de 1 037K€ et en 2019 de 5% des loyers logements soit un manque à gagner de 1 166 K€.

Ajoutée à la baisse des aides publiques, au renforcement des réglementations (thermiques, amiante, électriques...) et à la hausse de la TVA sur les constructions neuves, ces mesures obèrent les capacités financières des bailleurs sociaux et oblige Advivo à réduire ses investissements.

D'un point de vue financier, quel bilan pouvez-vous dresser de cette année échuée pour Advivo ?

Advivo confirme en 2019 sa bonne santé financière avec un résultat de 4 613K€ en progression de 11.4%, un ratio d'autofinancement d'exploitation à 15.6% des loyers et ceci malgré une ponction de son chiffre d'affaires de 5% des loyers logements du fait de la RLS.

Ces résultats satisfaisants sont liés à une bonne maîtrise de l'annuité et des coûts de gestion ainsi qu'à des éléments exceptionnels : dégrèvements de taxe foncière à hauteur de 1.7 M€, produits de certificats d'économie d'énergie pour 780 K€. Retraité de ces éléments, le résultat de l'exercice aurait été de 2.1 M€.

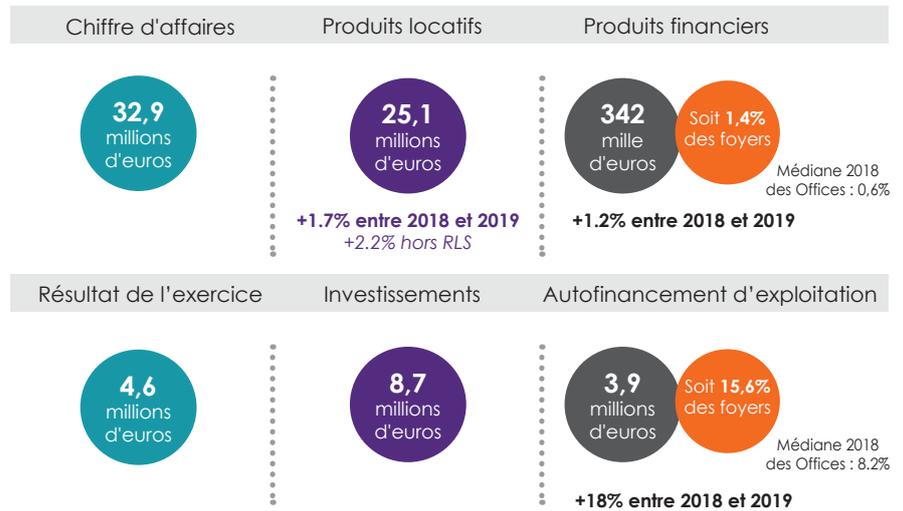
# UNE STRUCTURE FINANCIÈRE SOLIDE

Le chiffre d'affaires réalisé par Advivo en 2019 s'élève à **32,9 millions d'euros**, dont **25,1 millions d'euros** de produits locatifs (loyers des logements, foyers, garages, commerces).

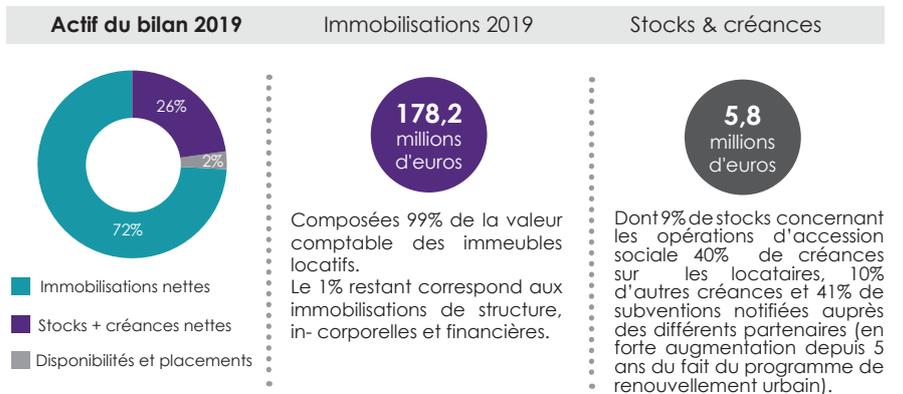
L'autofinancement de l'exploitation courante s'élève à **3,9 millions d'euros**, soit **15.6% des loyers**, en progression de **18%** par rapport à 2018.

Les immobilisations brutes sont en progression de **5.5 millions d'euros** entre 2018 et 2019. Les immobilisations nettes s'élèvent en 2019 à **178,2 millions d'euros**, soit **72% de l'actif**.

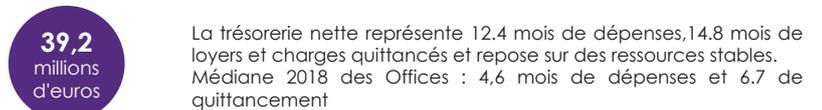
## Chiffres clés 2019



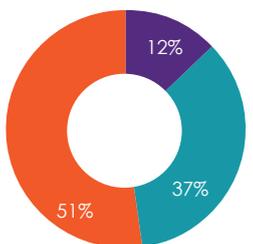
[ Bilan 2019 ] Total : 248,2 millions d'euros (+2.4% entre 2018 et 2019)



## Trésorerie nette 2019



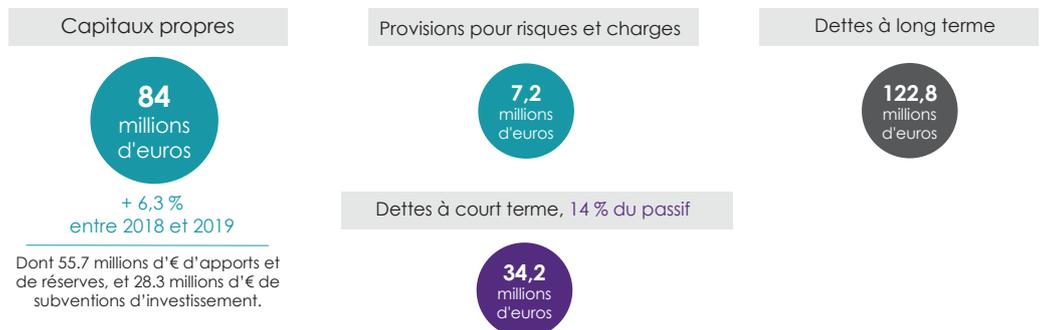
## Passif du bilan 2019



- Fonds propres et provisions
- Autres dettes et produits constatés d'avance
- Dettes Financières

## Capitaux permanents 2019

> Les capitaux permanents, 214 millions d'€, constituent 86% du passif.



## ANALYSE DE LA STRUCTURE DU BILAN

> **Fonds de roulement** : En 2019, il s'élève à 35,8 millions d'euros. Une hausse de 7 millions d'euros entre 2018 et 2019, qui s'explique par la hausse des capitaux propres (+6 millions d'euros) et des dettes financières sur le long terme (+1 million d'euros).

> **Fonds propres élargis** : Les fonds propres de l'Office s'élèvent à 91,2 millions d'euros. Le niveau de fonds propres a fortement augmenté ces cinq dernières années : il a progressé de 29.3%. Ce niveau permet de renforcer la structure financière d'Advivo, et ainsi faire face au développement de la structure et aux divers investissements.

> **Potentiel financier** : 26,9 millions d'euros, en hausse de 6,1 millions d'euros entre 2018 et 2019.

> **Besoin en fonds de roulement** : Il s'élève en 2019 à -3,4 millions d'euros, soit -10.6% des loyers et charges.

**La valeur médiane des Offices 2018 se situe à -14.2% des loyers et charges.**

> **Trésorerie nette** : 39,2 millions d'euros. La trésorerie nette 2019 représente 12,4 mois de dépenses (contre 7,8 en 2018), et 14,8 mois de loyers et charges quittancés. Elle repose sur des ressources stables.

**La valeur médiane des Offices 2018 est de 4,6 mois de dépenses, et 6.7 mois de quittancement.**

Fonds de roulement 2019

**35,8**  
millions  
d'euros

**+24% entre 2018 et 2019**

Potentiel financier 2019

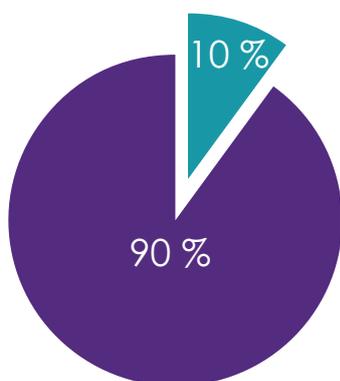
**26,9**  
millions  
d'euros

**+29.5% entre 2018 et 2019**

## ZOOM SUR L'EXPLOITATION

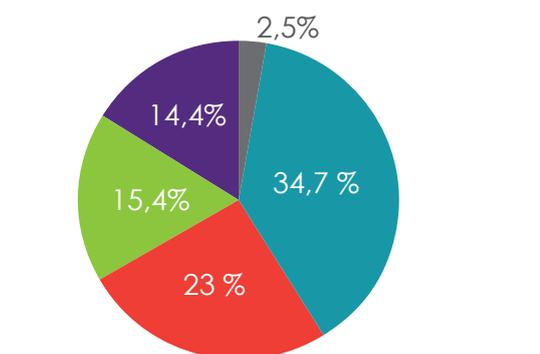
Produits locatifs 2019

Loyers logements    Autres loyers



Principales dépenses 2019 (en % des loyers)

Taxe foncière    annuités d'emprunts  
risques locatifs    maintenance  
coûts de structure



Annuités d'emprunts 2019



Médiane 2018 des Offices :  
35,9% des loyers.

Autofinancement d'exploitation (évolution, en % des loyers)





# UN OFFICE RESPONSABLE

Advivo développe progressivement ses process afin de consolider sa performance dans le domaine de la RSE, *Responsabilité Sociétale des Entreprises*.

Trois axes stratégiques : *l'humain, le développement durable et l'amélioration de notre performance*.

## ZOOM SUR L'EXPLOITATION

L'intégration des préoccupations sociales, environnementales et économiques dans nos activités, mais également dans les relations que nous entretenons avec nos parties prenantes, est primordiale.



Entretiens annuels  
& professionnels

GPEC (Gestion  
Prévisionnelle de l'Emploi  
et des Compétences)

Nouveau SIRH (Système  
d'Information de gestion  
des Ressources Humaines)

Plan de communication

Revue de Projets annuelle

Dialogue social (IRP)



Charte d'engagement  
Plan Climat Énergie  
Territorial

Déploiement panneaux  
photovoltaïques

Flotte automobiles  
électriques

Politique de  
dématérialisation des  
documents

Challenge mobilité

Réhabilitations  
thermiques



Plan stratégique du  
Patrimoine (PSP)

Enquête de satisfaction  
locataires

Experts / référents  
(amiante, sécurité)

Fidélisation locataires

## DÉVELOPPEMENT DURABLE

Nous plaçons le développement durable au cœur de notre stratégie. L'Office est engagé dans un processus de transition énergétique, qui se décline tant à travers nos opérations de réhabilitation, que nos projets de constructions neuves. Une démarche écoresponsable, également portée en interne.



### PRIVILÉGIER LES ÉNERGIES RENOUVELABLES

Pour diminuer l'impact environnemental de notre parc de nos logements, nous avons fait le choix de privilégier les énergies renouvelables, et plus particulièrement l'énergie solaire.

**CONVENTION SUBSOL** : Installation progressive de panneaux photovoltaïques sur les toitures de nos résidences (à terme, environ 21 000 m<sup>2</sup> de panneaux installés).

**PROJET TEPOS** : création de 2 réseaux de chaleur à Vienne et Pont-Evêque



### DES CONSTRUCTIONS RESPECTUEUSES DE L'ENVIRONNEMENT



Nos constructions neuves font l'objet de **certifications QUALITEL**, attestant des performances énergétiques permettant de contribuer au respect de l'environnement. Nos opérations de réhabilitation, priorisées en fonction des résidences les plus énergivores, intègrent le volet « **amélioration thermique** » afin de parvenir à une réduction de notre impact environnemental, mais également à la réduction de la facture énergétique de nos locataires.



### OPTIMISER LA PERFORMANCE DES ÉQUIPEMENTS

Nous priorisons le remplacement des équipements, notamment les chaudières individuelles gaz. Le matériel de plus de 17 ans est automatiquement remplacé par des chaudières plus performantes et plus économes, tant en matière de coût que d'énergie consommée.



### UNE DÉMARCHE PORTÉE EN INTERNE

**Écomobilité** (13 véhicules électriques à la disposition de nos collaborateurs & vélos) - Politique de **dématérialisation des documents** - Affichage **écoresponsable** - Participation annuelle au **challenge mobilité** porté par l'ADEME.



### PARTENARIATS & ENGAGEMENTS





## INTERVIEW

Pauline Bernard  
Responsable  
des Ressources Humaines

Quels sont les impacts sur l'exercice 2019 pour l'Office ?

D'un point de vue sociale, l'année 2019 a été marquée par la mise en place du CSE élu en décembre 2018, et un dialogue social de qualité tout au long de l'année, illustré notamment par la signature d'un accord de négociation annuelle obligatoire par la Direction et l'ensemble des organisations syndicales.

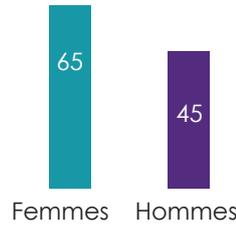
Fin 2019, la Direction des Ressources Humaines a lancé une réflexion sur la Qualité de Vie au Travail à laquelle ont été associés les délégués syndicaux et la médecine du travail. La priorité étant le bien-être des salariés, la volonté de la Direction Générale est de renforcer le dialogue entre les salariés et la Direction et de réfléchir ensemble à de nouvelles méthodes de travail.

L'objectif étant de construire ensemble une nouvelle organisation de notre travail, plus moderne, plus agile, tout en impliquant les salariés à cette démarche.

Cette démarche se traduira par la création d'un groupe de travail sur l'année 2020.

## RESSOURCES HUMAINES

Effectifs au 31 décembre 2019



Ancienneté moyenne

### Éléments de rémunération

Masse salariale brute **3 024 467 €**

Montant de l'intéressement versé : **179 217,52 €**

Montant de l'abondement versé sur les PEE/PERCO de plus de 70 salariés : **52 120 €**

Montant de la participation d'Advivo au financement de la mutuelle et de la prévoyance : **105 597 €** (augmentation car la cotisation prévoyance est prise en charge à 100% par Advivo depuis le 1er janvier 2019)

Contribution au financement des titres restaurant : **88 281€**

### Mouvements de personnel

**17 entrées** : 11 CDI – 5 CDD – 1 contrat pro

**23 sorties** : 11 départs à la retraite – 7 démissions – 2 licenciements  
2 fins de CDD – 1 rupture de période d'essai.

*De plus, nous avons fait appel à des emplois d'été pour assurer l'accueil de nos locataires.*

### Formation

En 2019, Advivo a dépensé **69 938 €** au titre de la formation, **soit 2,3% de la Masse Salariale.**

## UN INDEX DE TRES GRANDE PERFORMANCE : 99/100

### INDEX EGALITE SALARIALE FEMMES HOMMES

La Loi pour la Liberté de choisir son avenir professionnel soumet les entreprises à une obligation de résultat et a créé l'Index de l'égalité salariale Femmes-Hommes.

Cet index est calculé à partir de 4 ou 5 indicateurs selon la taille de l'entreprise : rémunérations, augmentations, promotions, congés maternité, parité du top management.

Pour les entreprises de 50 à 250 salariés, l'index de l'égalité salariale Femmes-Hommes est calculé selon les indicateurs suivants :

1. l'écart de rémunération femmes-hommes, sur 40 points,
2. l'écart de répartition des augmentations individuelles, sur 35 points,
3. le nombre de salariées augmentées à leur retour de congé de maternité, 15 sur points,
4. le nombre de personnes du sexe sous-représenté parmi les 10 plus hautes rémunérations, sur 10 points,

Indicateurs	Note obtenue
l'écart de rémunération femmes-hommes	39/40
l'écart de répartition des augmentations individuelles	35/35
le nombre de salariées augmentées à leur retour de congé de maternité	15/15
le nombre de personnes du sexe sous-représenté parmi les 10 plus hautes rémunérations	10/10
<b>TOTAL</b>	<b>99/100</b>



1, square de la Résistance  
BP 20124 - 38209 Vienne Cedex

Tél. : 04.74.78.39.00  
accueil@advivo.fr

[www.advivo.fr](http://www.advivo.fr)



Directeur de la publication : Julien de Leiris  
Rédaction : Julien de Leiris - Nicolas Berthon - Bernard Tépélian  
Julia Louchard - Rachel Blanc - Jean Casanova - Pauline Bernard  
Laurent Acosta - Béatrice Mucciante  
Conception et réalisation : Eric Trouillet  
Crédits photo : Advivo  
Impression : Abeos  
Imprimé sur papier recyclé - Mai 2020

