

**PROCES VERBAL du
CONSEIL D'ADMINISTRATION
Jeudi 10 décembre 2020 à 18 heures**

Le dix décembre deux mille vingt à dix-huit heures, le conseil d'administration d'Advivo, s'est réuni à Vienne Condrieu Agglomération à Vienne (Isère).

Etaient Présents :

Mmes Dermidjian, Cortes, Gaulard, Gelas, Grangeot, Laroui, Lemaire, Pernet, Satelmechian, Séglat, Soret
MM. Belmonte, Brunet, Charles, Duc, Durand, Garric, Garroux, Lejeune, Roberto, Sarzier

Etaient Absents :

M. Kovacs	(Pouvoir à C. Charles)
Mme Faïta	(Pouvoir à N. Garroux)
M. Normand	(Pouvoir à A. Durand)
M. Angonin	(Pouvoir à Y. Séglat)
M. Gacem	(Pouvoir à J. Brunet)
M. Marion	(Pouvoir à C. Grangeot)

En l'absence de Thierry KOVACS, Christophe CHARLES, Vice-Président ouvre et préside la séance.

La séance est ouverte à 18h.

Le Président demande s'il y a des remarques concernant le procès-verbal de la séance du 28 octobre : aucune remarque.

Le PV est adopté à l'unanimité

DIRECTION GENERALE

1. Projet de Budget 2021

La directrice des Ressources présente le projet de budget 2021 sous forme de diaporama (en pièce jointe).

Avant la mise au vote des remarques sont faites.

Interventions :

- *Norbert GARROUX : quels sont les moyens pour maîtriser la taxe foncière élevée ?*
- *Réponse Rachel BLANC : taxe que nous ne pouvons pas maîtriser toutefois les travaux d'accessibilité et des économies d'énergie nous permettent d'obtenir des dégrèvements. 90 % de notre parc est assujetti à cette taxe. Seules les constructions neuves sont exonérées pendant 25 ans.*

- *Norbert GARROUX : la vacance des locaux commerciaux et des garages est élevée.*
- *Réponse Nicolas BERTHON : pour les commerces, la création d'un Pôle Commerces, ventes et copropriété va permettre de travailler au mieux sur cette vacance. Pour les garages, des personnes non locataires d'Advivo peuvent louer un garage sur notre parc.*
- *Sansoro ROBERTO : la relocation des locaux commerciaux/associatifs/bureaux va être difficile avec la crise actuelle*
- *Réponse Nicolas BERTHON : il est en effet difficile de voir l'évolution à long terme. Des projets comme « action Cœur de Ville » va permettre d'aider à cette relocation.*
Taux de vacance de tous les locaux (commerces, bureaux, locaux associatifs, locaux divers) : 31 %

Le projet du budget 2021 est mis au vote et adopté :

Pour : 21 Voix

Abstentions : 6 (M. Duc, Mme Gaulard, M. Sarzier, M. Brunet/Gacem, Mme Cortes)

2. Vienne : rétrocession des voiries Lotissement St Ignace III à la Ville de Vienne

La commune de Vienne a sollicité Advivo afin d'acquérir une partie de parcelles de St Ignace III s'agissant de la rue Eugène Delacroix et l'Impasse Gustave Courbet.

Compte tenu de l'intérêt général du projet, la cession à l'euro symbolique est envisagée et les frais de division cadastrale partagés de moitié.

Intervention

- *Norbert GARROUX : état des voiries ?*
- *Réponse Nicolas BERTHON : les voiries sont en bon état*

Ce projet est mis au vote et adopté :

Pour : 20 Voix

Non participation au vote : 7 (T. Kovacs, M. Belmonte, S. Pornet, H. Dermidjian, A. Gelas, C. Soret, M. Laroui)

3. Vienne : rétrocession des voiries et espaces publics du Grand Estressin à la ville de Vienne

La commune de Vienne a sollicité Advivo afin d'acquérir les voiries et espaces publics du grand Estressin soit une parcelle d'environ 52 323 m².

Compte tenu de l'intérêt général, la cession à l'euro symbolique est requise.

Interventions :

- *Jacques DUC : ces espaces ont déjà été municipalisés en 1971*
- *Réponse Nicolas BERTHON : une recherche sera faite pour apporter une réponse. La ville gère déjà l'entretien de ces espaces.*
- *Norbert GARROUX : en terme d'urbanisme cette zone est classée en Zone B donc constructible. Quelle est l'orientation en terme d'aménagement ?*
- *Réponse Nicolas BERTHON : cette zone est déjà aménagée en parkings et espaces verts*
- *Sansoro ROBERTO : l'avis de France Domaine a été évalué à 100 000 € et la cession se fait à l'euro symbolique. Problème au niveau fiscal ?*
- *Réponse Rachel BLANC : pas de problème au niveau fiscal.*

Ce projet est mis au vote et adopté :

Pour : 20 Voix

Non participation au vote : 7 (T. Kovacs, M. Belmonte, S. Pornet, H. Dermidjian, A. Gelas, C. Soret, M. Laroui)

4. Vienne : rétrocession Charlemagne à Advivo

Il s'agit d'une régularisation foncière : Advivo a construit 3 garages sur un terrain de la Ville en 1985.

La ville de Vienne propose de procéder à un découpage cadastral afin de céder l'entière propriété à Advivo.

Compte tenu de l'intérêt général, l'acquisition à l'euro symbolique est envisageable.

Ce projet est mis au vote et adopté :

Pour : 20 Voix

Non participation au vote : 7 (T. Kovacs, M. Belmonte, S. Pernet, H. Dermidjian, A. Gelas, C. Soret, M. Laroui)

5. Echange maison du gardien du stade de Malissol et les parkings Berthelot

La commune de Vienne a sollicité Advivo afin d'acquérir la maison construite par Advivo sur un terrain appartenant à la commune de Vienne.

En contrepartie, la commune propose de rétrocéder le parking sis 52 rue Berthelot mis à disposition depuis 2002.

Ce projet est mis au vote et adopté :

Pour : 20 Voix

Non participation au vote : 7 (T. Kovacs, M. Belmonte, S. Pernet, H. Dermidjian, A. Gelas, C. Soret, M. Laroui)

6- Pont-Evêque – Clos de Roses : vente d'un logement T3 (64,86 m²)

Une offre est proposée pour l'achat de ce dernier logement au Clos des Roses au prix de 164 000 € (hors frais de notaire).

Il est demandé au conseil d'administration d'autoriser la vente au prix de 164 000 € et d'autoriser le Directeur Général à mener toute démarche en vue de l'aboutissement de cette vente, et signer tous documents utiles, notamment la promesse de vente et l'acte authentique de vente.

Ce projet est mis au vote et adopté à l'unanimité.

DIRECTION DE LA GESTION LOCATIVE

7. Politique de vente

Il est proposé au conseil d'administration de poursuivre le plan de vente suivant :

- Groupe 83 : Isle d'Abeau « Les Mayseliers » : 5 logements individuels
- Groupe 95 : Vienne/ « Malissol XI 1^{ère} tranche » : 2 logements individuels
- Groupe 108 Vienne/« Malissol XI 3^{ème} tranche » : 6 logements individuels
- Groupe 96 : Vienne/« Le Mermet » : 2 logements collectifs
- Les logements diffus appartenant déjà à une copropriété soient 29 logements dans 27 copropriétés dont 2 en cours de proposition.
-

de maintenir les orientations d'Advivo prises lors de la dernière CUS (Convention d'Utilité Sociale) en matière de politique de vente, à savoir d'une part conserver le périmètre du patrimoine mis en vente, d'autre part augmenter la volumétrie du stock à mettre en vente.

Et d'autoriser le Directeur Général à mettre en œuvre les orientations prises pour la vente du patrimoine locatif pour 2021, plus généralement engager toutes démarches, signer tous actes et documents, y compris les règlements de copropriété, discuter toutes clauses et conditions, du prix de vente pour les logements.

Ce projet est mis au vote et adopté à l'unanimité.

8. Admissions en Non Valeur

Il est proposé au conseil d'administration d'admettre en non-valeur au titre de l'année 2020 une créance totale de 395 746,71 €.

Intervention :

- *Jacques DUC : plus d'explication sur le motif de la dette*
- *Réponse : il est précisé dans la délibération que le montant global regroupe la dette de loyer et la dette suite à la facturation lors de l'état des lieux sortant.*

Ce projet est mis au vote et adopté à l'unanimité.

9. Remise gracieuse des loyers des locaux professionnels

Depuis le début de la crise sanitaire, des entreprises et associations installées dans nos locaux peuvent être en souffrance. En effet, depuis le 2^{ème} confinement décrété à compter du 30 octobre 2020, tous les commerces dont les activités ne sont pas considérées comme essentielles sont fermés.

Pour pallier à cette perte d'activité et afin de soutenir ces activités, il vous est proposé de procéder à une remise gracieuse des loyers quittancés en novembre 2020.

Cette remise représente un montant de 10 702.34€ HT soit un peu plus de 1% du chiffre d'affaires voté dans le budget 2020.

Il est demandé au conseil d'administration d'approuver cette remise gracieuse des loyers du mois de novembre 2020.

Interventions :

- *Norbert GARROUX : cette remise représente 1% du chiffre d'affaires ?*
- *Réponse Nicolas BERTHON : il s'agit de 1% du CA des loyers des locaux professionnels et non du CA global.*

Rappel qu'une charte a également été signée avec les associations de locataires afin de suivre les locataires en difficultés.

- *Jacques DUC : est-ce que cette charte a déjà été appliquée sur des cas particuliers ?*
- *Réponse de Nicolas BERTHON : pour l'instant le montant des impayés n'a pas augmenté par rapport à mars 2020*

Exemple du montant des impayés sur les locataires présents :

1^{er} mars 2020 : 3 145 722 €

1^{er} décembre 2020 : 3 009 790 €

- *Sansoro ROBERTO : différence entre les ANV et les impayés*
- *Réponse Nicolas BERTHON : les dettes des locataires passent en ANV lorsque toutes les actions de recouvrement n'ont pas abouti.*

Ce projet est mis au vote et adopté à l'unanimité

10. Seyssuel : acquisition de 25 logements en VEFA – délibération modificative

Cette délibération a été validée lors du conseil d'administration du 30 octobre 2019 au prix d'acquisition de 2 100 € HT/m².

Compte tenu du prix du terrain et des orientations du projet (adaptation pour personnes âgées), le prix d'acquisition est aujourd'hui de 2 300 € HT/m².

Il est demandé au conseil de donner son accord à la poursuite de cette opération et d'autoriser le Directeur Général à signer tout document nécessaire à la réalisation de l'opération et notamment l'acte de réservation.

Interventions

- *Norbert GARROUX : le prix dans le privé est de 2 760 €/m². M. Garroux souhaite s'abstenir sur cette délibération.*
- *Jacques DUC : il s'agit d'une opération en VEFA et donc en copropriété. Les membres de la CLCV s'abstiendront*
- *Réponse de Nicolas BERTHON : Advivo achète l'ensemble d'un bâtiment de 25 logements. Il n'y aura pas de copropriété sur ce bâtiment.*

Ce projet est mis au vote et adopté

Pour : 22 voix

Abstentions : 5 (N. Garroux/M. Faïta, J. Duc, N. Gaulard, A. Sarzier)

11- Chuzelles : projet d'acquisition de 10 logements en VEFA

Il est proposé au conseil d'administration l'acquisition de 10 logements en VEFA sur la commune de Chuzelles s'inscrivant dans un programme immobilier « Les Jardins Saint Hippolyte » comprenant 32 maisons individuelles et 8 logements répartis en 2 bâtiments.

Ce projet est mis au vote et adopté

Pour : 24 voix

Abstentions : 3 (J. Duc, N. Gaulard, A. Sarzier)

Christophe CHARLES, Vice- Président d'Advivo et Président de séance souhaite remercier l'ensemble des membres du conseil d'administration et les équipes d'Advivo.

Nicolas BERTHON, Directeur Général, remercie également le conseil d'administration, les membres du comité de direction ainsi que toutes les équipes.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 19 h 25