

N° 126

MARS

2024

entrée

le magazine



BUDGET 2024

18 millions d'euros pour améliorer
votre quotidien sans impacter
votre pouvoir d'achat

AU SOMMAIRE : Une conseillère en économie, sociale et familiale à votre disposition • Une nouvelle résidence à Roussillon • 470 locataires concernés par l'amélioration des ascenseurs...



“Préserver votre pouvoir d'achat !”

Alors que vos dernières quittances font apparaître une légère hausse de votre loyer, l'intitulé de cet éditorial pourrait sembler provocateur. Il n'en est rien, bien au contraire.

Tout d'abord, cette hausse de 2,9% seulement, décidée fin 2023 et appliquée au 1er Janvier 2024, est loin de la préconisation de l'Etat qui l'avait établie bien plutôt à 3,5%. En 2022, déjà, nous n'augmentions que de 2% quand l'Etat autorisait jusqu'à 3,6% d'augmentation.

Cette dernière hausse est loin également de la pratique de la plupart des offices qui ont bien suivi à la lettre quant à eux la recommandation de l'Etat en augmentant leurs loyers de 3,5% pour cette année.

En n'appliquant pas le loyer maximum autorisé par la loi contrairement à la plupart des OPH en France, **nos loyers sont inférieurs de 17% au plafond réglementaire et nous placent au sein du 1% des offices ayant le moins augmenté leurs loyers ces dix dernières années.**

Cette détermination de notre part à limiter au maximum la revalorisation annuelle des loyers s'explique par la volonté de protéger coûte que coûte votre pouvoir d'achat : depuis 2020, ce sont en effet 2,1 millions d'euros de loyers que nous nous sommes ainsi abstenus de puiser dans votre portefeuille.

Par ailleurs, nous veillons également autant que faire se peut à trouver le bon compromis dans l'évaluation de vos charges mensuelles afin de limiter du mieux possible le moment venu l'impact que pourrait avoir sur votre pouvoir d'achat une régularisation de charges négative.

Cette volonté s'appuie forcément sur une très grande maîtrise budgétaire. Sans cela nous ne pourrions évidemment pas dans le même temps investir de façon importante afin de pouvoir vous apporter toujours plus de confort.

En cette année qui marque le 110^{ème} anniversaire de notre Office, nous maintiendrons le cap et poursuivrons ainsi les efforts qui nous permettent de continuer à être l'Office qui préserve le pouvoir d'achat de ses locataires !

*Le président,
Maire de Vienne
Président de Vienne Condrieu Agglomération*

Thierry Kovacs

470 LOCATAIRES CONCERNÉS PAR L'AMÉLIORATION DES ASCENSEURS

Dans la continuité des efforts fournis par l'Office pour améliorer le quotidien de ses locataires, en 2023, 15 ascenseurs du patrimoine Advivo ont pu bénéficier de travaux d'amélioration et de modernisation. Ils ont permis de réduire les pannes, améliorer le confort, faciliter l'accessibilité, réduire les nuisances sonores et améliorer la sécurité de 290 locataires.

Cette année, l'opération est renouvelée pour **23 appareils** (certains bâtiments du Grand Estressin à Vienne et des Genets à

Pont-Evêque), qui bénéficieront de travaux d'amélioration au deuxième semestre 2024 pour un montant total s'élevant à plus de 373 800 euros. **Au total 470 locataires sont concernés.**

Un courrier sera envoyé à chaque locataire concerné avant le lancement des travaux.

En cas de besoin ou pour toute question éventuelle nous vous invitons à contacter votre antenne Advivo.





Future résidence "Evidence" à Pont-Evêque

BUDGET 2024

Le 20 décembre dernier, le budget 2024 de l'Office a été adopté par son Conseil d'Administration.

Malgré différentes ponctions faites par le Gouvernement concernant les organismes de logements sociaux (*hausse de la TVA sur les constructions, la RLS...*), **en 2024, Advivo investira 18.1 millions d'euros au profit de son parc de logements.**

Ce montant va permettre de construire de nouveaux logements mais aussi de réhabiliter certaines résidences ou équipements du parc actuel, toujours en ayant pour objectifs d'améliorer le cadre de vie des personnes que nous logeons et de réduire notre impact environnemental.

Plus de 4,3 millions d'euros seront dédiés au développement de notre patrimoine.

Sur l'année 2024, ce sont 48 logements qui seront réceptionnés (20 à Roussillon, 6 à Chonas l'Amballan, 21 à Pont-Evêque et 1 à Vienne).

L'année sera également marquée par le démarrage de la construction de la maison de santé à l'espace Saint Germain à Vienne.

Plus de 10,5 millions d'euros permettront d'effectuer des projets de réhabilitation de résidences existantes.

Avec notamment la poursuite de l'opération Cœur de ville (72 logements) à Vienne.

L'Office commencera les travaux des opérations de réhabilitation de Vimaine II (48 logements), l'Isle II et III (150 et 39 logements - photos ci-dessous), Malissol VIII (41 logements), avec un axe important concernant le volet thermique afin de réduire les charges locatives.



Résidence l'Isle III avant réhabilitation

Plus de 3,3 millions d'euros financeront le remplacement de composants et l'aménagement de locaux.

Il s'agit du remplacement des menuiseries extérieures, des chaudières individuelles et radiateurs, la réfection des étanchéités de plusieurs résidences, les travaux d'accessibilité des commerces, la rénovation des ascenseurs du parc d'Advivo dans le cadre d'un programme pluri-annuel, etc.

5,4 millions d'euros seront dédiés à la maintenance du parc de logements.

Ce qui englobe l'entretien courant des résidences, les travaux de gros entretien, la remise en état des logements vacants, l'aménagement des salles de bain pour les personnes âgées ou porteuses d'un handicap, les travaux de sécurisation des halls des allées, la réfection des parties communes, etc.



Résidence l'Isle III après réhabilitation

Que fait Advivo avec **100€** de loyers ?

33€

Annuités
(amortissements financiers et intérêts)

25€

Coût de fonctionnement

19€

Maintenance

16€

Taxe foncière

5€

Marge liée à l'activité locative, indispensable aux investissements de demain

2€

Cotisations et taxes

LES ACTUS advivo

5 NOUVEAUX LOGEMENTS À PONT-ÈVÊQUE



En décembre 2023, Advivo a acquis 5 nouveaux logements situés sur la commune de Pont-Evêque. Baptisée "Cousteau" cette nouvelle résidence se compose d'un bâtiment de : 3 T3 de 68 m² avec jardin ou loggia et 2 T4 de 78 m² avec loggia.

Cette nouvelle acquisition fera l'objet d'une vaste opération de réhabilitation dans les prochains mois comprenant notamment : remplacement des menuiseries, isolation par l'extérieur, réfection toiture terrasse, remplacement VMC...



Suivez toute l'actualité d'Advivo sur notre site internet : www.advivo.fr

et sur les réseaux sociaux :



UNE NOUVELLE RÉSIDENCE ADVIVO À ROUSSILLON

Une toute nouvelle résidence Advivo a été livrée en début d'année, pour la première fois à Roussillon, en cœur de ville avec l'ensemble des commodités à proximité.

Portée par le promoteur L&G Groupe, cette nouvelle opération comprend un bâtiment composé de 20 logements collectifs (du T2 au T4) bénéficiant chacun d'une terrasse ou d'un balcon.

ADVIVO INVESTIT DANS LES MAISONS DE SANTÉ

Dans le cadre des orientations de développement de l'offre de maison de santé autour de son patrimoine, Advivo concrétise aujourd'hui deux projets : un rachat à Pont-Èvêque et une création à l'espace Saint-Germain.

En effet, depuis novembre 2023, Advivo est propriétaire de la maison de santé de Pont-Evêque.

Situé au 2 rue de l'Europe, cet établissement de 635 m² comprend un cabinet de kinésithérapie, plusieurs cabinets de médecins généralistes, plusieurs cabinets paramédicaux, un centre de balnéothérapie, des locaux communs et des places de stationnement.

A Vienne, le projet de création d'une maison de santé à l'espace Saint-Germain a vu le jour en coopération avec la Ville : elle devrait accueillir une vingtaine de praticiens (médecine générale, périnatalité, psychologie, orthophonie, diététique...) répartis dans un bâtiment de 2 étages (environ 1 060m²) avec un parking d'une quarantaine de places. La livraison est estimée à la fin 2025.

DIFFICULTÉS FINANCIÈRES OU SOCIALES ? CONTACTEZ SANS ATTENDRE VOTRE CONSEILLÈRE EN ÉCONOMIE SOCIALE ET FAMILIALE.

En tant que Conseillère en Économie Sociale et Familiale (CESF), **je vous accompagne dans la résolution de problématiques sociales ou financières.**

Je vous encourage vivement à faire appel à mes services **dès les premiers signes de difficulté, afin que nous puissions trouver ensemble des solutions adaptées et éviter que votre situation ne s'aggrave.**

Vous pouvez me contacter directement au numéro ou à l'adresse e-mail ci-dessous, afin de convenir d'un rendez-vous. Je vous reçois en toute bienveillance au sein de votre antenne Advivo, par téléphone ou si vous le souhaitez, à votre domicile.

Lors de cette rencontre, nous prendrons le temps d'échanger sur votre situation afin de la comprendre et de trouver, ensemble, des réponses adaptées.

“ N'attendez pas d'atteindre le point de non retour pour agir ! ”

Vous pouvez par exemple être confronté à des impayés de loyer. Nous pourrions alors faire le point sur votre situation budgétaire et je vous apporterai des conseils afin d'apprendre à mieux maîtriser vos dépenses. Dans certains cas, il sera également possible de mettre en place des plans de remboursement en lien avec le service recouvrement d'Advivo pour traiter et solder votre dette locative avant qu'elle ne s'aggrave. En



fonction de vos besoins, il est également possible de vous orienter vers d'autres partenaires sociaux locaux tels que le Centre Médico-Social (CMS) ou le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS).

Si votre logement actuel n'est plus adapté à votre situation financière ou sociale (*grande difficulté à payer votre loyer, logement inadapté au handicap ou à la composition familiale*), je peux vous accompagner, en lien avec les équipes d'Advivo, dans la demande de mutation vers un nouveau logement plus adéquat.

Vous venez de vous installer dans votre logement ? En cas de difficultés financières et/ou administratives survenues dans les trois premiers mois, je suis à votre disposition pour vous accompagner dans la réalisation de certaines démarches administratives comme la vérification et le suivi de l'ouverture de vos droits APL auprès de la Caisse d'Allocations Familiales, la mise en place du prélèvement automatique SEPA... Il est important d'intervenir le plus tôt possible pour retrouver une situation stable rapidement et sur la durée.

N'attendez pas d'atteindre le point de non-retour pour agir. **J'insiste sur le fait de me contacter dès la première difficulté, qu'elle soit financière, sociale ou administrative, pour que l'on puisse traiter le problème au plus tôt et ainsi éviter que la situation ne s'aggrave avec toutes les conséquences que cela peut engendrer.**

Sabrina Mendoza

Conseillère en Économie Sociale et Familiale

INFORMATIONS ET CONTACT

Vous pouvez me joindre du lundi au vendredi :

☎ 04.27.69.20.71

✉ sabrina.mendoza@advivo.fr

Ou en contactant votre agence ou antenne Advivo pour demander un rendez-vous.



INDECOSA-CGT VOUS AIDE ET VOUS SOUTIENT

Concernant des problèmes collectifs ou individuels, INDECOSA-CGT peut, à votre demande, réunir l'ensemble des locataires appartenant à votre groupe d'immeubles, pour vous informer et vous soutenir, par exemple dans le cadre d'une réhabilitation ou de gros travaux d'entretien.

Elle pourra également assurer des formations en direction des locataires, sur les différents aspects de la gestion de votre résidence, des projets d'amélioration ou de réhabilitation, leurs incidences sur les loyers et les charges. Elle vous assistera lors des contrôles de charges.

Notre association assure des permanences juridiques dans ses locaux du lundi au jeudi de 10h à 17h00 et le vendredi de 10h à 12h00.

09 65 16 96 16

indecosactisere@orange.fr



POUR NE PAS PAYER LE CHAUFFAGE À MOINS DE 20°C LE JOUR, ET 19°C LA NUIT...

... AVOIR 1 thermomètre dans le séjour et, si possible, 1 autre dans une chambre ou la salle de bain.

Démarche à suivre (valable pour toute entreprise sous contrat) :

1- Si vous avez moins de 20 le jour ou 19 la nuit, pendant un ou plusieurs jours : Téléphonnez-le à ENGIE (04 26 70 10 44), pour le Gd Estressin, à DALKIA (09 69 32 83 65), pour les autres résidences,
Et notez : le(s) problème(s) signalé(s), avec le n° de dossier et/ou la date.

2- Si pas de réponse ou de suite satisfaisante,
Faites une réclamation à Advivo, en rappelant le(s) problème(s) et le n° de dossier et/ou la date,
Et notez : le n° de la réclamation d'Advivo.

3- Si aucun résultat :
Contactez le 06 77 82 68 85.

PS : Quand il fait soleil, ouvrir les volets et lever les stores, au soleil, pour profiter de sa chaleur !

POUR ÊTRE ENTENDU ET DÉFENDU : TEL. 06 77 82 68 85



UN DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DU LOGEMENT EST-IL OBLIGATOIRE ?

Chers usagers du logement,

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) est un document fourni en cas de vente ou de location qui évalue la performance énergétique d'un logement. Ce DPE avait pour objet d'informer le futur locataire quant aux conséquences de sa consommation en énergie et sur le climat, de fournir des conseils pour maîtriser sa consommation énergétique et de permettre au locataire de comparer et de choisir le moins énergivore. En décembre 2020, le DPE a été complètement refondu. Le nouveau DPE s'est appliqué depuis le 1er juillet 2021. En conséquence, ce DPE est devenu opposable, donc Le bailleur doit intégrer le DPE au dossier de diagnostic technique (DDT) et le remettre au futur locataire. Actuellement l'interdiction de location ne concerne que les logements les plus énergivores de la classe G. En d'autres termes il n'est pas possible de louer sans le DPE.

L'UD-CGL38 vous assiste dans vos questions.

Tél : 06 59 73 58 36/06 95 42 56 03

Courriel : cglisere@gmail.com

Site Internet : www.lacgl.f



article non transmis.

04 38 86 11 36 / 06 66 81 87 49

contact@cni-isere.fr



SIÈGE SOCIAL • AGENCE DE VIENNE
Antenne du centre-ville
Vienne • 04 74 78 39 00
accueil@advivo.fr

Antenne de Saint Martin
04 27 69 20 30
accueil-stmartin@advivo.fr

Antenne de Malissol
04 27 69 20 30
accueil-malissol@advivo.fr

Antenne d'Estressin
04 27 69 20 20
accueil-estressin@advivo.fr

Antenne de L'Isle
04 27 69 20 40
accueil-isle@advivo.fr

AGENCE DE PONT-ÉVÊQUE
ET DES COMMUNES EXTÉRIEURES
04 27 69 20 60
accueil-pteveque@advivo.fr



Entrée n°126 - Mars 2024

Journal d'informations d'Advivo - 1 square de la résistance, 38200 Vienne - Tirage : 6600 exemplaires - Directeur de la publication : Nicolas Berthon - Rédaction et mise en page : Melody Besse - Crédits photos : Advivo - Impression : Imprimerie de la Tour Dauphinoise - **Entrée est imprimé sur un papier écologique issu de forêts gérées durablement.**