



**advivo**  
construisons la vie ensemble

# Rapport *d'activités* 2023



*Quartier de Saint-Martin à Vienne*



## SOMMAIRE

### RAPPORT D'ACTIVITÉS 2023

Construisons  
la vie ensemble

4

18

Réhabiliter, construire et  
s'engager pour l'avenir des  
territoires

Agir pour un  
habitat durable

29

36

Inscrire le locataire au  
cœur de nos actions

Accompagner tous  
les parcours

47

53

Stabilité et perspectives :  
les résultats d'une structure  
financière solide

Des collaborateurs  
engagés et solidaires

60



**Thierry KOVACS**  
PRÉSIDENT



**Nicolas BERTHON**  
DIRECTEUR GÉNÉRAL

Depuis quelques années le monde H.L.M. est mis à mal par un certain nombre d'initiatives d'inspiration gouvernementale : l'instauration de la Réduction de Loyer de Solidarité (R.L.S.) dans le cadre de la loi de Finances 2018 décidée pour compenser la baisse des aides au logement imposée par l'Etat, le gel des loyers en 2018, l'augmentation de la T.V.A. passant de 5% à 10% sur les travaux, la mise en place de la contemporanéité de l'Aide Personnalisée au logement (A.P.L.) au 1er Janvier 2021.

Pour partie, ces mesures ont essentiellement entraîné une baisse des recettes des bailleurs sociaux impactant ainsi et fragilisant les résultats financiers des Offices qui voient leur autofinancement et leurs fonds propres s'amoinrir au fil des années. Advivo a ainsi connu une diminution de ses recettes locatives de 8,3 millions d'euros entre février 2018 et septembre 2023.

Par ailleurs, la Loi « Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique » (E.L.A.N.) de 2018 a imposé aux organismes qui n'atteignaient pas un seuil de 12000 logements à se regrouper (Advivo a ainsi constitué au 1er Janvier 2021 une société de coordination, la SCEREA, avec Alpes Isère Habitat rejoint en Mai 2022 par Actis, le tout regroupant les 3 O.P.H. de l'Isère, représentant 45 000 logements).

Ainsi, le Gouvernement a souhaité que les bailleurs construisent davantage et répondent dans le même temps aux enjeux environnementaux tout en contribuant à réduire leurs fonds propres !

Face à cette problématique, Advivo a poursuivi en 2023 avec constance et opiniâtreté, tout en s'adaptant au contexte ambiant (*géopolitique, inflationniste*), sa mission de bailleur social pleinement dévolue au service de ses locataires et des collectivités du territoire sur lequel il est implanté.

*“Relever ce formidable défi d'une pleine adaptation aux enjeux de demain sociétaux comme environnementaux”*

Notre Office a ainsi, malgré les différentes ponctions opérées par le Gouvernement impactant l'équilibre des opérations (*dont la R.L.S., la hausse de la T.V.A. sur les constructions, la baisse des subventions, la hausse des taux d'intérêt, la hausse de la taxe foncière*) pu construire 100 logements, en réhabiliter 444, procéder à des rénovations partielles ou des reprises d'équipements au sein de 732 d'entre eux.

Ceci a été rendu possible au moyen d'une très grande maîtrise budgétaire se traduisant par un effort de limitation de notre endettement, par un allègement de nos frais de structure ainsi que par des investissements visant à la baisse des consommations énergétiques ainsi qu'à une limitation de la vacance à l'échelle de notre patrimoine.

Sans cette gestion rigoureuse, en effet, nous ne pourrions évidemment pas apporter toujours plus de confort à nos locataires tout en parvenant dans le même temps à limiter la hausse des loyers et ainsi préserver leur pouvoir d'achat démarche constituant également un enjeu prioritaire pour notre organisme.

Au moment d'aborder son 110ème anniversaire que nous célébrons en 2024, Advivo entend ainsi conserver ce cap d'un organisme fidèle à un modèle d'Office Public de l'Habitat dont l'objectif est de répondre toujours mieux aux besoins et attentes du territoire sur lequel il évolue et de s'inscrire dans la durée en relevant ce formidable défi d'une pleine adaptation aux enjeux de demain, sociétaux comme environnementaux.

*Thierry Kovacs*, PRÉSIDENT

*Nicolas Berthon*, DIRECTEUR GÉNÉRAL

## Advivo, une *identité* forte

CONSTRUISONS LA VIE ENSEMBLE

Fondé en 1914, Advivo est spécialisé dans la construction, la réhabilitation et la gestion de logements sociaux.

L'Office accorde une importance primordiale à l'humain et à son rôle social, misant sur l'écoute, l'échange, la proximité et une qualité de service en constante amélioration auprès des locataires, des collaborateurs et de l'ensemble de ses partenaires.

Aménageur public au service des collectivités locales, Advivo participe également au renouvellement urbain des quartiers à travers des opérations de réhabilitations et de constructions aujourd'hui ancrées dans un processus de transition énergétique.

*Construction de la résidence Malissol III à Vienne - 1982*

## Plan stratégique du Patrimoine

SUR LA PÉRIODE 2019 - 2028

# 148 032 439 €

À la suite des différentes lois qui ont impacté les Offices Publics de l'Habitat, Advivo a procédé à la mise à jour de son dernier PSP en 2019.

Afin de répondre aux nouveaux enjeux et notamment à celui de la décarbonation, une mise à jour du Plan Stratégique du Patrimoine est prévue en 2024.

### 1

**Réhabilitations et améliorations du cadre de vie et du confort des habitants.**

Coût global : 28 928 100€ TTC  
Soit 2 741 logements pour  
10 553€ TTC /logement

### 2

**Plan pluriannuel de maintenance et de travaux.**

Coût global :  
48 004 339€ TTC

### 3

**Plan de développement,  
474 logements.**

Coût global : 71 100 000€ TTC



**scerea**

SOCIÉTÉ DE COORDINATION  
ENTRE RHÔNE ET ALPES

## Les 3 OPH isérois unis au nom de la SCEREA

PRÉSERVER LE MODÈLE DES OPH

Créée en décembre 2020 par Advivo et Alpes Isère Habitat, et agréée officiellement en février 2021, le Conseil d'Administration de la SCEREA (Société de coordination entre Rhône et Alpes) a approuvé le 1er avril 2022 l'adhésion d'Actis à cette alliance qui réunit ainsi les **3 Offices Publics de l'Habitat isérois**.

Les trois organismes partagent des valeurs communes basées sur la gestion de proximité, la performance économique au service de la mission sociale, l'entretien du patrimoine et la qualité de service rendu aux habitants. Grâce à leur complémentarité, ils confortent un **ancrage fort aux territoires**, avec l'ambition de réaliser multiples coopérations.

La SCEREA avec ses 45 000 logements s'inscrit dans une véritable cohérence géographique et est dotée d'une capacité d'action augmentée par la mutualisation de certains moyens. Les trois bailleurs se donnent la capacité à répondre, ensemble, aux principaux besoins des territoires en matière de logement locatif social, d'accession sociale à la propriété, de résidences pour personnes âgées et de commerces de proximité, tout en accompagnant le patrimoine vers la transition énergétique.

Cette nouvelle forme de coopération offre tous les avantages de la synergie des membres tout en conservant l'autonomie de chacun.

### DÉCEMBRE 2020

Création de la SCEREA par  
Advivo & Alpes Isère Habitat

### 1ER AVRIL 2022

Adhésion d'Actis  
à la SCEREA

### SEPTEMBRE 2023

La SCEREA définit  
sa raison d'être

### FÉVRIER 2021

Obtention de l'agrément

### JANVIER 2023

Lancement des premiers ateliers  
d'échanges sur des thématiques  
métiers (accueil, propreté...)

## Equipe de *Direction*



**Nicolas BERTHON**  
DIRECTEUR GÉNÉRAL



**Rachel BLANC**  
DIRECTRICE DES  
RESSOURCES



**Florent  
BOUFFARD-ROUPÉ**  
DIRECTEUR DES  
SERVICES DE PROXIMITÉ



**Jean CASANOVA**  
DIRECTEUR DU  
PATRIMOINE ET DU  
DÉVELOPPEMENT



**Laurent ACOSTA**  
DIRECTEUR DE  
LA GESTION LOCATIVE



**Béatrice MUCCIANTE**  
RESPONSABLE DU  
SECRETARIAT GÉNÉRAL

# Le Conseil d'Administration

## RÔLE & COMPOSITION

Sous l'autorité de son Président, Thierry Kovacs, Président de Vienne Condrieu Agglomération et Maire de Vienne, le Conseil d'Administration conduit la politique générale de l'Office et vote par ses délibérations les différentes opérations de l'organisme.

Il s'est réuni 4 fois en 2023.



Voir la composition du Conseil d'Administration



## Les associations de locataires

### RÔLE & COMPOSITION



En tant qu'administrateur, le représentant des locataires est un véritable porte-parole au sein du Conseil d'Administration et du Conseil de Concertation Locative du Patrimoine. Il participe également à diverses commissions pilotant le fonctionnement de l'Office : la Commission des Finances, la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements, la Commission d'Appel d'Offres et le Bureau.

Lui-même locataire, **il participe activement aux grandes décisions d'Advivo** concernant sa politique générale, les programmes de constructions et de travaux, la gestion des résidences, la qualité des logements, les attributions de logements, l'évolution des loyers, la maîtrise des charges etc..

# Z O O M

## Notre contribution à un développement durable & équitable des territoires

### RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE DES ENTREPRISES (RSE)

La Responsabilité Sociétale des Entreprises (RSE) est un pilier fondamental de notre engagement en tant qu'Office Public de l'Habitat.

Nous sommes convaincus que notre mission va au-delà de la construction de logements ; elle englobe également **la création d'un impact positif sur la société et l'environnement dans lequel nous évoluons.**

Depuis plusieurs années, nous avons ainsi mis en place des actions concrètes pour répondre à ces enjeux :

- Faciliter l'accès au logement sur l'ensemble du territoire en développant une offre de logements abordables et en travaillant en étroite collaboration avec les collectivités.
- Proposer une offre spécifique pour soutenir le maintien à domicile des personnes âgées, en adaptant nos logements.
- Assurer un service de proximité de qualité, avec des équipes dédiées pour répondre rapidement et

efficacement aux demandes et préoccupations.

- Contribuer à la préservation du pouvoir d'achat en limitant l'augmentation des loyers au strict nécessaire, tout en maintenant la qualité de nos services et de nos logements.
- Limiter notre impact sur le climat en privilégiant des constructions et des réhabilitations respectueuses de l'environnement, en investissant dans des technologies durables et en promouvant l'efficacité énergétique.
- Travailler en collaboration avec des entreprises locales pour favoriser le développement économique de notre région et soutenir l'emploi local.
- Investir dans nos salariés en accompagnant leur développement professionnel et promouvoir une culture d'entreprise axée sur la qualité de vie au travail, en favorisant un environnement inclusif, respectueux et propice au développement personnel et professionnel de chacun.



  
**advivo**

améliore  
votre quotidien  
construisons la vie ensemble

COHÉSION *satisfaction*  
DISPONIBILITÉ *DIALOGUE* *écoute* *ACCUEIL*  
SAVOIR-FAIRE *SOUTIEN*  
*transparence* *CONFIANCE*  
ACCOMPAGNEMENT **PROXIMITÉ** *gestion* *RESPECT*  
*dimension humaine*

WWW.ADVIVO.FR

# 2023 en chiffres

## LE LOGEMENT POUR TOUS

**6 139**  
LOGEMENTS

**15 381**  
LOCATAIRES

**50%** EN QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA VILLE



**50%** BÉNÉFICIAIRES APL



**3.1%** TAUX DE VACANCE



## UNE QUALITÉ DE SERVICE ET DE PROXIMITÉ

**99**

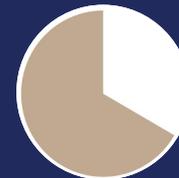
COLLABORATEURS

**78 824**

APPELS RÉPONDUS

**9 084**

RÉCLAMATIONS TRAITÉES



**2** AGENCES

**4** ANTENNES

## UNE STRUCTURE FINANCIÈRE SOLIDE

**33.9M€**

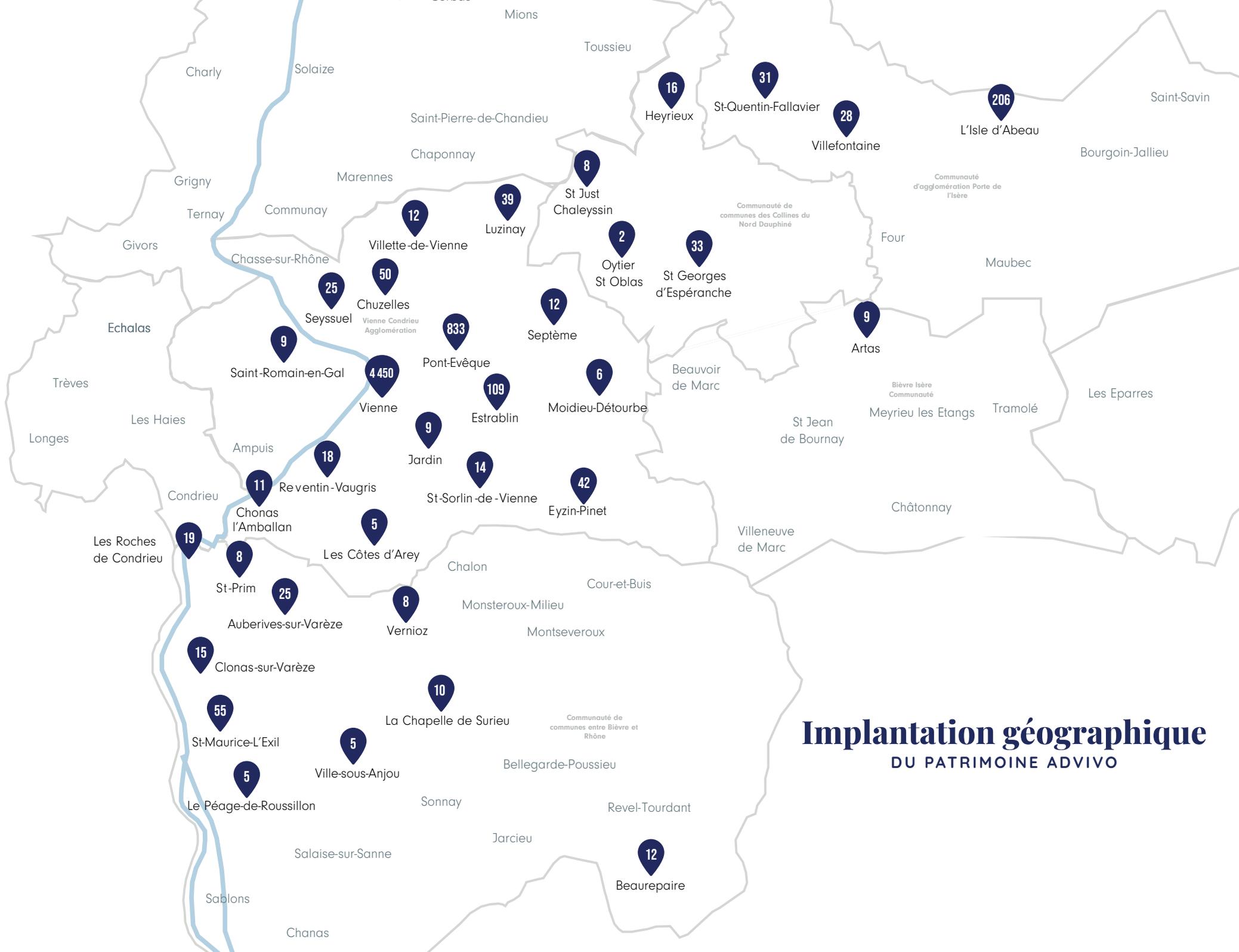
CHIFFRE D'AFFAIRES

**2.8M€**

RÉSULTAT DE L'EXERCICE

**3 154K€**

MONTANT DE L'IMPAYÉ



# 2023

## Les temps *forts* de l'année



Cérémonie des vœux  
JANVIER



Installation de ruches sur  
les toits de nos résidences  
AVRIL



Lancement de la démolition de  
la résidence Leclerc I à Vienne  
JUIN



Enquête de satisfaction  
des locataires  
JUILLET



Chantiers d'été  
JUILLET



Inauguration de la résidence  
autonomie à Eyzin-Pinet  
SEPTEMBRE



**Inauguration de la résidence  
Esprit Village à Seyssuel**  
AVRIL



**Réunions publiques  
réhabilitations à venir**  
AVRIL - MAI



**Inauguration de la réhabilitation  
de la résidence Quai Pasteur à Vienne**  
MAI



**Inauguration de la réhabilitation  
de la résidence Quai Riondet à Vienne**  
MAI



**Inauguration de la réhabilitation  
de la résidence Vimaine 1 à Vienne**  
SEPTEMBRE



**Congrès HLM de Nantes**  
OCTOBRE



**Première pierre de la résidence  
Evidence à Pont-Evêque**  
OCTOBRE



**Collecte solidaire au profit  
des Restos du Cœur**  
DÉCEMBRE

An architectural rendering of a modern, multi-story residential building. The building features a mix of light-colored facades and balconies with decorative metal railings. Some balconies have plants and people. The building is set in a landscaped courtyard with a paved walkway, a bench, a trash can, and various plants and trees. The sky is clear and blue.

# Réhabiliter, construire et *s'engager* pour *l'avenir* des territoires

PATRIMOINE & DÉVELOPPEMENT

# Constructions

LIVRAISON 2023

## Résidence Esprit Village

À SEYSSUEL



Dans le cadre du développement de son offre de logements locatifs, en 2021 Advivo a acheté en VEFA (*vente en l'état futur d'achèvement*), **25 logements collectifs (5T2, 15T3 et 5T4) sur la commune de Seyssuel.**

Cet achat s'inscrit au sein du programme «Esprit Village» du promoteur viennois BIENSÛRS, comprenant le bâtiment locatif Advivo composé de 25 logements

et 25 garages en sous-sol mais également 6 villas et un bâtiment de 17 logements en accession.

Située rue de L'Eglise, la résidence possède une localisation idéale, à proximité des équipements publics (*Mairie, écoles...*) et des commerces de proximité.

Promoteur : **BienSûrs**  
Coût global : **4 152 470€ TTC**

## Résidence Autonomie

À EYZIN-PINET



En septembre 2023, Advivo inaugurerait la très attendue résidence autonomie sur la commune d'Eyzin-Pinet après plus d'un an de travaux.

Portée par Advivo et gérée par le groupe ACPA, spécialisé dans l'hébergement de personnes âgées ou handicapées, cette nouvelle résidence se compose de **600m2 de locaux communs** (*salons, restaurant, buanderie...*)

et de **50 logements dédiés aux seniors, seuls ou en couple (10T1 bis, 40T2)**, ainsi que de deux logements d'urgence, qui permettront d'accueillir temporairement des seniors en situation d'urgence ou en séjour d'essai et des familles venant visiter leurs proches.

Promoteur : **ADIM Lyon**  
Coût global : **8 463 500€ TTC**

## Résidence Odevita

À SAINT-GEORGES D'ESPÉRANCHE



Situé à moins de 40 minutes de Lyon, à mi-chemin entre Vienne et Bourgoin-Jallieu, le village de Saint-Georges d'Espéranche profite d'un emplacement stratégique entre plusieurs bassins d'emplois et villes dynamiques.

Le programme est constitué de 12 logements individuels groupés et de 38 logements collectifs.

Advivo s'est porté acquéreur de **15 logements collectifs (10T3 et 5T4)**.

Cette nouvelle résidence répond à la Réglementation Thermique 2012.

Promoteur : **OXALYS IMMO**  
Coût global : **2 343 113€ TTC**

## Résidence les Jardins d'Hippolyte

À CHUZELLES



La commune de Chuzelles constitue une des portes d'entrée Nord sur le territoire de la communauté d'agglomération du Pays Viennois, proche des grands axes et des commodités tout en conservant un cadre résidentiel, un écrin de verdure et de calme.

C'est en plein cœur de cette commune que s'est implanté ce programme neuf, composé de 32 maisons avec jardin privatif et 8

logements collectifs, repartis dans un ensemble harmonieusement aménagé.

Advivo s'est porté acquéreur de **8 logements collectifs et 2 de logements individuels (4T3, 4T4 et 2T5)**.

Promoteur : **European Homes**  
Coût global : **1 978 611€ TTC**

# Constructions

MISES EN CHANTIER EN 2023

## Résidence Evidence

À PONT-EVÊQUE



Sur ce programme du promoteur L&G Groupe, Advivo a acheté un bâtiment de **16 logements répartis sur 3 étages (8T2 et 8T3)** disposant de **prestations spécifiques aux seniors** ainsi que d'un balcon ou d'une terrasse, 16 places de stationnement en sous-sol et 10 en extérieur.

L'allongement de la durée de vie contribue à repenser le mode de vie des ménages et plus

particulièrement l'habitat, pour une adaptation au vieillissement. C'est ce que la commune de Pont-Evêque et Advivo ont souhaité en proposant ce projet à proximité de la salle intergénérationnelle et du parc public de la commune.

Livraison prévue pour la fin d'année 2024.

Promoteur : **L&G GROUPE**  
Coût global : **2 265 415€ TTC**

## Résidence Les Granges Hautes

À CHONAS L'AMBALLAN



Village de 1 700 habitants au sud de Vienne, Chonas l'Amballan profite d'un emplacement stratégique et offre le parfait équilibre entre dynamisme (*commerces, école...*) et nature préservée.

Déjà propriétaire de 11 logements sur la commune, Advivo a fait l'acquisition de **6 logements individuels (3T3 et 3T4) avec place de stationnement.**

Cette nouvelle résidence répond à la Réglementation Thermique 2012.

Livraison prévue pour avril 2024.

Promoteur : **LBLC IMMO**  
Coût global : **1 126 293€ TTC**

# Réhabilitations

LIVRAISON 2023

## Résidence Quai Pasteur

À VIENNE



Construite en 1966, Quai Pasteur à Vienne, la résidence éponyme a fait l'objet d'une vaste réhabilitation, lancée en décembre 2021.

Cette opération consistait à la réhabilitation des parties communes et des 114 logements qui composent la résidence avec 3 volets d'intervention : **la consommation énergétique** (*remplacement des châssis de fermeture des loggias et des fenêtres en bois par du PVC, réfection des loggias...*), **la sécurisation** (*remplacement des*

*portes des halls et du système d'interphonie, mise en conformité des installations électriques...*) et **l'embellissement des parties communes** (*condamnation des vide-ordures, peinture des halls et des montées d'escaliers, remplacement des blocs boîtes aux lettres...*).

Tout en modernisant l'aspect global de la résidence par le ravalement des façades.

Architecte : **P.GUENOT**  
Coût global : **3 418 163€ TTC**

## Résidence Vimaine I

À VIENNE



Cette opération lancée en 2021 avait comme objectif de **moderniser l'aspect global de cette résidence** de 23 logements et d'améliorer le quotidien et le confort de ses locataires.

Les travaux concernaient notamment : **l'isolation phonique et thermique** (*ravalement des façades avec isolation thermique par l'extérieur, isolation des toitures...*), **l'embellissement des parties communes** (*reprise des sols et des peintures...*) et **la sécurisation** de la résidence (*mise en sécurité électrique des*

*logements, réfection de l'éclairage des parties communes...*).

Conformément aux objectifs de réduction des charges et de l'impact énergétique de l'Office, **cette réhabilitation a également permis de faire évoluer la catégorie énergétique de la résidence à la classe C, soit un gain énergétique de 38%**.

Architecte : **Barrios Architecture**  
Coût global : **1 037 203 € TTC**

## Résidence Quai Riondet

À VIENNE



Construite en 1984, Quai Riondet à Vienne, cette résidence de 32 logements a fait l'objet d'une vaste réhabilitation, lancée en février 2022 pour une durée d'un an.

Les travaux ont permis d'améliorer : la **consommation énergétique** des logements et de la résidence (*ravalement des façades avec isolation thermique par l'extérieur, réfection de l'isolation et de l'étanchéité de la toiture...*), l'**embellissement des parties communes** et la **sécurisation de la résidence**

(*installation de caméras de surveillance dans le hall, mise en sécurité électrique des logements*).

À la fin des travaux, **l'étiquette énergétique du bâtiment est passée de la classe D à la classe B.**

Architecte : **Barrios Architecture**  
Coût global : **1 023 233€ TTC**

## Z O O M

### 444 logements réhabilités 100 logements construits

EN 2023

En tant qu'aménageur public au service des territoires, Advivo s'engage activement dans le renouvellement urbain des quartiers à travers des opérations de réhabilitation et de construction. L'objectif principal est d'améliorer le cadre de vie des locataires, de favoriser le maintien à domicile et de réduire l'impact environnemental de son parc immobilier.

En 2023, cette mission s'est concrétisée par la construction de 100 nouveaux logements sur les communes de Seyssuel, Chuzelles, Eyzin-Pinet et Saint-Georges-d'Espéranche.

Parallèlement aux nouvelles constructions, Advivo a entrepris des efforts significatifs pour réhabiliter le patrimoine existant, 444 logements ont pu bénéficier

de travaux d'améliorations.

Trois opérations majeures se sont achevées en 2023 à Vienne : la réhabilitation de la résidence Quai Pasteur, inaugurée le 10 mai, celle de la résidence Quai Riondet, inaugurée le 26 mai ainsi que la résidence Vimaine 1, inaugurée à la rentrée de septembre.

Chacune de ces opérations a permis d'améliorer plusieurs aspects des résidences, notamment la consommation énergétique (*par le biais de l'isolation thermique par l'extérieur, le remplacement des menuiseries, etc.*), les parties communes (*réfection des sols, peinture des portes de garage, etc.*) et la sécurité (*installation de caméras, mise en sécurité électrique, etc.*).

# Démolition de la résidence Leclerc I

## PREMIÈRE RÉSIDENCE ADVIVO

**Construite en 1924, la résidence Leclerc I composée de 22 logements est la plus ancienne résidence d'Advivo.**

En octobre 2014, l'Office constatant un accroissement de la vacance lié à la vétusté de la résidence, envisage de la réhabiliter.

Les études sont sans appel : la réhabilitation est nécessaire mais onéreuse.

C'est donc vers un programme de démolition qu'Advivo s'oriente.

Réalisée par l'entreprise SEEM, la démolition des deux bâtiments a demandé un mois d'intervention, suivi de l'enquête de l'INRAP (Institut National de Recherches Archéologiques) qui s'est étendue jusqu'à la fin de l'été 2023.

**À l'horizon 2025, le site va accueillir une offre de 40 à 45 logements locatifs**

**pour « les jeunes et les étudiants »** qui sont plus de 1 500 à Vienne (IUT, BTS, Ecole de soins infirmiers, école hôtelière, internes en médecine ...).

Situé le long de l'avenue Général Leclerc, le site bénéficie d'un positionnement attractif, à proximité du centre-ville de Vienne, mais également proche des transports en commun (ligne de bus desservant la gare, le centre hospitalier, le lycée...), ainsi que de l'IUT et de la médiathèque « le Trente ».

La typologie des logements sera axée sur du T1 bis et du T2.

Un avis d'appel à candidatures a été lancé fin février 2024 afin de retenir, à terme, l'équipe de maîtrise d'œuvre pour la réalisation de ce projet.





# Programmation Gros Entretien

AMÉLIORER LE CADRE DE VIE DES LOCATAIRES



## Ecluse I, Vienne

Embellissement des parties communes, ravalement des façades, remplacement des boîtes aux lettres...



## James Cook, l'Isle d'Abeau

Ravalement des façades, reprise des zones balcons et des fissures



## Cancanne, Vienne

Embellissement des halls, installation de l'interphonie, remplacement des portes de hall et des boîtes aux lettres



## Lafayette, Vienne

Embellissement des parties communes, installation de l'interphonie, remplacement porte de hall et des boîtes aux lettres...

Dans le cadre de la programmation de gros entretiens, de nombreuses opérations ont été réalisées sur le patrimoine Advivo en 2023 : ravalement des façades, remplacement des blocs boîtes aux lettres, sécurisation des halls, installation de systèmes d'interphonie, démoussage des toitures, peinture des garages...

**796**  
LOGEMENTS  
CONCERNÉS

**1 010 760€**  
COÛT TOTAL

**1 005**  
LOCATAIRES  
CONCERNÉS

## Accessibilité

### FAVORISER LE MAINTIEN À DOMICILE

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 bains : remplacement de la baignoire par une douche, installation de barres de maintien et réhaussement de WC.

Des travaux d'adaptation spécifiques sont également réalisés tels que la motorisation des volets et l'aménagement de places de parking.

BILAN 2023

**82**

AMÉNAGEMENTS  
DE SALLE DE BAINS

**15**

PETITS  
AMÉNAGEMENTS

**486 360€**

COÛT GLOBAL  
SUR L'ANNÉE





**Jean CASANOVA**  
DIRECTEUR DU PATRIMOINE  
& DU DÉVELOPPEMENT

*“ Construire un avenir où le maintien à domicile est une réalité pour tous ”*

**En 2023, Advivo a inauguré sa première résidence Autonomie sur la commune d'Eyzin-Pinet, tandis que deux projets de maisons de santé (une construction à Vienne et un achat à Pont-Évêque) ont vu le jour. Le maintien à domicile est-il désormais un pilier essentiel de la stratégie de l'Office ?**

D'après les prévisions de l'INSEE, la France comptera 149 « séniors » pour 100 « jeunes » en 2050 et à cette date, plus du tiers de la population sera âgée de plus de 60 ans.

Au-delà de ces chiffres qui interpellent, je dirai que le maintien à domicile n'est pas devenu un pilier essentiel de la stratégie de l'Office mais qu'il l'a toujours été.

En effet, l'engagement d'Advivo à apporter des réponses concrètes à ces enjeux ne date pas d'aujourd'hui. Il nous a toujours semblé important d'offrir la possibilité à nos locataires de rester dans leur logement le plus longtemps possible. L'âge ne doit pas devenir un frein lorsque l'on a la volonté et l'envie de rester chez soi.

Dès 2001, nous avons lancé des initiatives telles que les aménagements de salles de bain pour les personnes âgées ou en situation de handicap, ainsi que des petits aménagements tels que la motorisation de volets roulants ou l'installation de barres de maintien dans les sanitaires.

Vingt-deux ans plus tard, l'élargissement de

notre offre et de notre activité notamment avec la construction d'une Maison de Santé Pluri Professionnelle à Vienne et l'achat de l'actuelle Maison de Santé de Pont-Evêque ne font que renforcer notre engagement et notre implication dans cette démarche.

Ces enjeux sont également au cœur de notre stratégie de construction, en témoignent nos dernières livraisons : la résidence autonomie d'Eyzin-Pinet inaugurée en septembre 2023 offrant un environnement sûr et adapté aux besoins des personnes âgées ou encore la résidence à vocation seniors sur la commune de Seyssuel, inaugurée en avril, répondant à une demande croissante de logements adaptés. Nous avons également posé la première pierre d'Evidence, nouveau programme à Pont-Evêque qui bénéficiera lui aussi de prestations adaptées.

Ces réalisations seront, je l'espère, les premières d'une longue série afin de construire un avenir où le maintien à domicile n'est pas seulement un objectif, mais une réalité pour tous.

A photograph of two children sitting at a table. The child on the left is wearing a blue denim shirt and looking down at a row of three white paper houses on the table. The child on the right is wearing a white shirt and holding a white paper wind turbine. The background is softly blurred.

*Agir pour un  
habitat durable*

ADVIVO, OFFICE RESPONSABLE

# Faire de chaque réhabilitation, une opération de rénovation énergétique

ANTICIPER LES BESOINS DE DEMAIN

BILAN 2023

444

LOGEMENTS CONCERNÉS  
PAR UNE RÉHABILITATION

13.5M€

INVESTIS AU PROFIT DU  
PARC DE LOGEMENT

Aménageur public au service des collectivités locales, Advivo participe également au renouvellement urbain des quartiers à travers des opérations de réhabilitations et de constructions ancrées depuis plusieurs années dans un processus de transition énergétique.

Si nos constructions neuves font l'objet de **certifications QUALITEL**, attestant des performances énergétiques permettant de contribuer au respect de l'environnement, **nos opérations de réhabilitations sont quant à elles prioritaires en fonction des résidences les plus énergivores.**

Face à une demande sans cesse évolutive, la politique de réhabilitation de l'Office est résolument tournée vers l'avenir : **l'amélioration**

**du cadre de vie des locataires et l'anticipation des besoins de demain.**

Chacune de nos opérations intègre ainsi un volet « **amélioration thermique** » afin de parvenir à une réduction de l'impact environnemental, mais également à la réduction de la facture énergétique et des charges locatives de nos locataires.

Après avoir obtenu le label BBC Effinergie Renovation pour la réhabilitation des 110 logements des résidences Saint-Martin II et Teytu à Vienne en 2021, **Advivo a investi 13.5 millions d'euros au profit de son parc de logements en 2023.**



# Privilégier et promouvoir, des pratiques responsables

ADVIVO, OFFICE RESPONSABLE & INNOVANT

Advivo a pris conscience très tôt de la nécessité de s'engager dans la transition énergétique.

D'une part, en **réduisant notre consommation** et, implicitement, en faisant **baisser nos émissions polluantes**, en particulier les gaz à effet de serre.

D'autre part, en favorisant au niveau de l'ensemble de notre patrimoine, un **développement des énergies renouvelables, principalement le solaire**.

Advivo est le premier bailleur social à avoir mis à disposition dans le cadre de la convention Subsol, l'ensemble de ses toitures pour les équiper de **20 000 m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques**.

En janvier 2021, en partenariat avec Yoplait, Vienne Condrieu Agglomération et ENGIE, nous avons mis en service un **réseau urbain de récupération de la chaleur fatale** émise par l'usine Yoplait, permettant de couvrir 60% des besoins en chauffage de 791 logements et une école sur le quartier d'Estressin, à Vienne. Ce projet innovant permet de réduire les émissions de CO<sub>2</sub> de 50% et de valoriser plus de 3 000

MWh d'énergie par an.

Au quotidien, **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.

L'implication de l'Office dans les enjeux environnementaux passe aussi par la **sensibilisation de nos équipes aux questions climatiques** à travers plusieurs actions mises en place :

- Écomobilité : 13 véhicules et un vélo électriques à la disposition de nos collaborateurs
- Politique de dématérialisation des documents
- Affichage écoresponsable
- Participation annuelle au challenge mobilité porté par l'ADEME en collaboration avec Vienne Condrieu Agglomération.





*Résidence Autonomie à Eyzin-Pinet*

# Z O O M

## Utilisation du béton bas carbone dans nos constructions

ADVIVO À LA POINTE DE LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

En septembre 2023 Advivo inaugurerait sa première résidence autonomie sur la commune d'Eyzin-Pinet (600m<sup>2</sup> de locaux communs (salons, restaurant, buanderie...) et 50 logements dédiés aux seniors).

Cette opération s'inscrit pleinement dans la continuité des efforts importants réalisés par Advivo pour réduire l'impact environnemental de son parc et se positionner comme **précurseur dans l'utilisation de nouvelles techniques et matériaux innovants et responsables.**

En effet, pour la réalisation de cette résidence, **l'emploi de béton bas carbone a représenté 59% des bétons mis en place** avec les éléments

structuraux (*fondations, dallage et dalles.*), **permettant ainsi d'éviter l'émission de 61 Tonnes de CO<sub>2</sub> dans l'atmosphère.**

Le béton bas carbone est fabriqué de la même façon que les bétons classiques, mais une partie du ciment est remplacée par d'autres composants moins émetteurs, comme des déchets industriels ou co-produits.

Le béton bas carbone s'inscrit donc dans une approche vertueuse de recyclage des matériaux et d'économie circulaire en utilisant notamment les résidus recyclés issus des hauts fourneaux.



# Démolition : gestion & recyclage des déchets

RÉSIDENCE LECLERC 1 À VIENNE

Construite en 1924 la résidence Leclerc 1 composée de 22 logements, la plus ancienne résidence Advivo a été démolie en 2023.

Office innovant et responsable, Advivo inclus systématiquement un volet écoresponsable à ses opérations, qu'il s'agisse d'une réhabilitation, d'une construction ou d'une démolition, comme c'était le cas sur les deux dernières résidences démolies en 2022 : Albert Thomas à Saint-Martin et le Foyer des Jeunes Travailleurs à Cancanne où **90% des matériaux de déconstructions avaient pu être revalorisés** (soit 1 200 tonnes de bétons et de pierre, les bois et vitrages ainsi que les PVC des fenêtres).

Pour la résidence Leclerc I, les deux bâtiments étaient principalement constitués de Machefer, qui sont des déchets difficilement valorisables.

**Les 1 700 tonnes récoltées ont donc été entreposées en ISDND** (Installation de stockage de déchets non dangereux) et seront revalorisées en matériau de terrassement pour les chantiers ou les routes.





A man in a blue suit and glasses is engaged in conversation with a group of children. The children are wearing bright green jackets. In the background, another man in a suit is visible, and the setting is a modern building with large windows.

***Inscrire le locataire  
au coeur de nos actions***  
PROXIMITÉ & QUALITÉ DE SERVICES

*Inauguration de la réhabilitation de la résidence Quai Pasteur à Vienne*

# Un accompagnement de qualité

2 AGENCES & 5 ANTENNES AU SERVICE DES LOCATAIRES



## Le pôle Technique

Composé notamment de régisseurs, ce pôle permet de **centraliser toutes les réclamations techniques** recueillies par les chargées d'accueil et assistantes déléguées qui traitent les appels, mails, courriers etc..

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. Ils interagissent très souvent avec les agents techniques de l'Office. Ces derniers sont notamment chargés de réaliser une veille technique dans les parties communes et des menus travaux dans les logements.

Véritable courroie des services de proximité, les régisseurs et agents techniques du Pôle permettent de maintenir **un lien permanent avec les locataires, une proximité primordiale, au coeur des priorités de l'Office et de son ADN.**

Au cours de l'année 2023, nous avons traité un total de **9 084 réclamations.**

## Le pôle État des lieux

Le pôle état des lieux est composé d'une responsable, de 2 assistantes déléguées, de 2 techniciennes état des lieux et de 4 agents techniques.

BILAN 2023

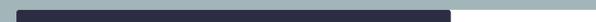
132  
VISITES  
CONSEILS

465  
ÉTATS DES  
LIEUX ENTRANTS

367  
ÉTATS DES  
LIEUX SORTANTS

1 372 000€  
MONTANT TOTAL DES  
TRAVAUX RÉALISÉS

73%  
DES LOCATAIRES SATISFAITS DE LEUR LOGEMENT



## Le pôle Clientèle

Le Pôle clientèle permet d'optimiser le service rendu aux locataires et de leur apporter des réponses adaptées.

L'ACTIVITÉ CHARGÉE D'ACCUEIL

**78 824**

APPELS REÇUS

*sur l'année et l'ensemble des agences et antennes de l'Office, soit une moyenne de 215 appels par jour.*

**87%**

TAUX DE SERVICE TÉLÉPHONIE MOYEN

L'ACTIVITÉ GESTIONNAIRE DE CLIENTÈLE

**443**

APPELS DE COURTOISIE

*réalisés 1 mois après l'entrée du locataire afin de s'assurer que l'arrivée dans le logement s'est bien déroulée et que les locataires ne rencontrent pas de problème particulier.*

**153**

DOSSIERS DE FONDS DE SOLIDARITÉ  
POUR LE LOGEMENT CONSTITUÉS

## Le pôle Sécurité, tranquilité, sinistres

Le Pôle Sécurité Tranquillité Sinistres est chargé de veiller à la sécurité des locataires et des biens immobiliers gérés par notre organisme. Il s'occupe de la prévention des risques, de la gestion des sinistres et de la tranquillité des lieux.

Il vise à assurer un environnement sain et sécurisé pour tous les occupants de nos logements.

BILAN 2023

**690**

FAITS D'INCIVILITÉS  
*signalés pour une facture  
totale de 174 000€*

**371**

CAMÉRAS DE  
SURVEILLANCE  
*sur 63 sites*

**254**

SINISTRES GÉRÉS  
*de l'expertise à la  
réalisation des travaux et  
clôture des dossiers*

**25**

LOCATAIRES  
CONVOQUÉS



## Maintenance & entretien

GARANTIR LE CONFORT DE VIE DES LOCATAIRES

BILAN 2023

**15**

ASCENSEURS  
RÉNOVÉS

**400 000€**

BUDGET CONSACRÉ À LA  
RÉNOVATION DES ASCENSEURS

**214**

LOGEMENTS CONCERNÉS PAR  
LE PLAN PARABOLES

**300**

CHAUDIÈRES, CHAUFFE-EAUX &  
CHAUFFE-BAINS REMPLACÉS

## Z O O M

# Favoriser la relocation

**50**  
LOGEMENTS VACANTS  
NON RELOUABLES REMIS  
EN LOCATION

**178 500€**  
COÛT TOTAL

**3 570€**  
COÛT MOYEN PAR LOGEMENT

Investir dans la remise en état de nos logements dits «non relouables» (problématique technique, présence d’amiante...) est crucial pour l’Office.

Avec une hausse constante de demandes et un taux de rotation stagnant, ces rénovations nous permettent d’augmenter notre offre de logements, d’améliorer la qualité de vie de nos locataires et de rendre notre parc immobilier plus durable.

C’est dans ce cadre qu’en 2023, nous avons entrepris **la remise en état de 50 logements vacants non relouables afin de les**

**remettre en location.** Une attention particulière a été portée aux logements du 23 et 11 quai Anatole France (photos ci-contre), où des investissements conséquents ont été réalisés pour améliorer leur attractivité et leur confort.

Le suivi des travaux a été une tâche exigeante mais essentielle pour garantir la qualité des remises en location. Grâce à une coopération étroite et à une excellente collaboration au sein de l’équipe, nous avons réussi à mener à bien ces projets avec succès.



*Remise en état des logements au 11 Quai Anatole France à Vienne*



ZOOM

# Améliorer le quotidien des locataires

ACTIONS & DISPOSITIFS

## Contrôle nettoyage

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

En 2023, 686 contrôles ont été effectués sur le patrimoine de l'Office.

En complément de ces contrôles, une adresse mail ([proprete@advivo.fr](mailto:proprete@advivo.fr)) est dédiée à toutes les réclamations relatives au nettoyage.

Afin d'améliorer la qualité du nettoyage sur les sites identifiés comme sensibles,

nous avons instauré des plannings de contrôles nettoyage trimestriels, mis en place de nouvelles fiches de passage plus détaillées (fréquence de passage dans les halls et escaliers, changement des ampoules etc...).

Nous avons également renouvelé nos actions de sur-nettoyage (plus de 100 sur l'année), de mise en peinture des halls et allées et d'enlèvement des encombrants sur l'ensemble de notre patrimoine. Une problématique aujourd'hui très importante puisque cela a représenté 4 000 M3 sur l'ensemble de notre patrimoine en 2023.

**686**  
CONTRÔLES RÉALISÉS

**-20%**  
CONTRÔLES JUGÉS  
INSUFFISANTS

## La prime 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 l'impact sur les finances de la Loi de Finances 2018.

**En 2023, 51 logements ont pu bénéficier de cette prime de fidélité.**

BILAN 2023

**31 052€**  
COÛT TOTAL

**608€**  
MOYENNE PAR LOGEMENT



## Chantiers d'été

22ÈME ÉDITION

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

Ces chantiers offrent la possibilité à des jeunes d'accéder à une première expérience professionnelle rémunérée tout en contribuant à améliorer leur cadre de vie.

En 2023, 42 enfants de locataires Advivo ont été mobilisés à Vienne sur les résidences du Grand Estressin, de Saint-Martin et de la Place Lacépède à Malissol, mais aussi sur la commune de Pont-Evêque, au Plan des Aures : réfection des peintures des halls, des montées d'escaliers, des locaux poubelles, etc.

# La parole aux locataires

ACTIONS & DISPOSITIFS



## *Conseil de concertation locative du patrimoine*

Le Conseil de Concertation Locative du Patrimoine rassemble les associations de locataires et les équipes d'Advivo autour des thèmes de la gestion des immeubles, des projets d'amélioration, des conditions d'habitat et du cadre de vie des locataires.

**Il s'est réuni 4 fois en 2023.**

**Le Plan de Concertation Locative a été signé le 28 juin.**

Quelques exemples de thèmes abordés :

- Aménagement de salle de bains
- Régularisation de charges / travail sur les provisions de charges
- Présentation des futures réhabilitations
- Enquête de satisfaction

## *Les visites à domicile*

Mises en place en 2001, les visites à domicile sont l'occasion de **rencontrer les locataires** mais aussi de **mesurer l'état du patrimoine** et de prendre à l'issue les décisions qui s'imposent en terme de réhabilitations ou de programmes de travaux.

Thierry Kovacs, Président d'Advivo, Nicolas Berthon, Directeur Général et les équipes de l'Office ont ainsi rendu visite à 155 locataires Advivo en 2023.

BILAN 2023

9

VISITES ORGANISÉES

155

LOCATAIRES RENCONTRÉS



## Information & communication

### INFORMER LES LOCATAIRES

Différents moyens sont déployés de façon régulière afin d'**informer nos locataires et contribuer à renforcer la proximité et la satisfaction** :

- Site internet avec espace locataire
- Chatbot : outil conversationnel disponible 24h/24h sur la page d'accueil de notre site internet, il fonctionne grâce une intelligence artificielle qui analyse la demande et détecte des mots clés lui permettant d'y apporter une réponse.
- Plaquettes et dépliants informatifs
- Journal Entrée
- Affichage dans les halls des résidences et en antenne
- Flash infos par SMS et par email
- Astreinte téléphonique gratuite et disponible en dehors des horaires d'ouvertures (*y compris les week-ends et jours fériés*) pour les urgences techniques
- Accès 24/24h et 7/7j à une information actualisée et ciblée sur les réseaux sociaux Advivo : linkedin, X et youtube

BILAN 2023

**58 780**

VISITES SUR LE  
SITE INTERNET

**74 020**

SMS ENVOYÉS

**26 400**

MAGAZINES ENTRÉE  
DISTRIBUÉS





**Florent BOUFFARD-ROUPPÉ**  
DIRECTEUR DES SERVICES DE PROXIMITÉ

### Au quotidien, comment agissez-vous pour renforcer le confort des logements et du cadre de vie des locataires ?

Pour relever ce défi, nous devons constamment être à l'écoute des attentes de nos locataires. Cela passe par nos équipes de proximité et leur engagement au quotidien. Leur réactivité est très importante pour garantir un service de qualité. Être réactif ne veut pas dire que l'on doit apporter une réponse immédiate au besoin, cela veut dire qu'il faut entrer en communication rapidement avec le demandeur pour lui dire que l'on a entendu sa demande et que l'on agit dans les plus brefs délais pour la résoudre.

Sans oublier, la sécurité qui est aussi un enjeu fort avec un programme annuel de développement de la sécurisation des accès de nos halls et de caméras de vidéosurveillance.

Il faut donc continuer à mettre l'accent sur une approche proactive de la maintenance de nos bâtiments et logements en touchant un maximum de personnes et créant une vraie émulation au cœur des résidences.

Enfin, je terminerai par l'enquête triennale 2023 qui nous a permis de mesurer nos actions et notre stratégie. A partir de ces résultats, notre enjeu sera de conforter nos points forts identifiés et de travailler à la définition de nouvelles stratégies pour améliorer les points faibles recensés. Il me paraît cependant indispensable de mesurer plus régulièrement nos actions. C'est pour cela que dès cette année nous envisageons de compléter l'enquête triennale par une enquête annuelle ciblée.

*“Nous devons constamment être à l'écoute de nos locataires,”*

Anticiper les besoins et éviter les problèmes, année après année, nous menons des travaux en agissant sur différents leviers, sécurité, propreté et équipements en autres.

Du programme d'embellissement de nos parties communes au programme annuel de remplacement de nos chaudières individuelles gaz, à titre d'exemple, depuis 2020 c'est plus de 900 chaudières remplacées soit presque 30% du parc en moins de cinq ans.

Je pourrais citer la rénovation de nos ascenseurs, à la fin de cette année et rien que sur ces quatre dernières années, ce sera 50% de notre parc qui sera rénové.



**Accompagner *tous*  
les *parcours***

LE LOGEMENT POUR TOUS

# Z O O M

## Advivo fait partie du 1% des Offices ayant le moins augmenté leurs loyers ces dix dernières années

PRÉSERVER LE POUVOIR D'ACHAT DES LOCATAIRES

Dans un marché immobilier souvent marqué par des hausses constantes de loyer, Advivo se distingue comme un acteur engagé dans la préservation du pouvoir d'achat de ses locataires.

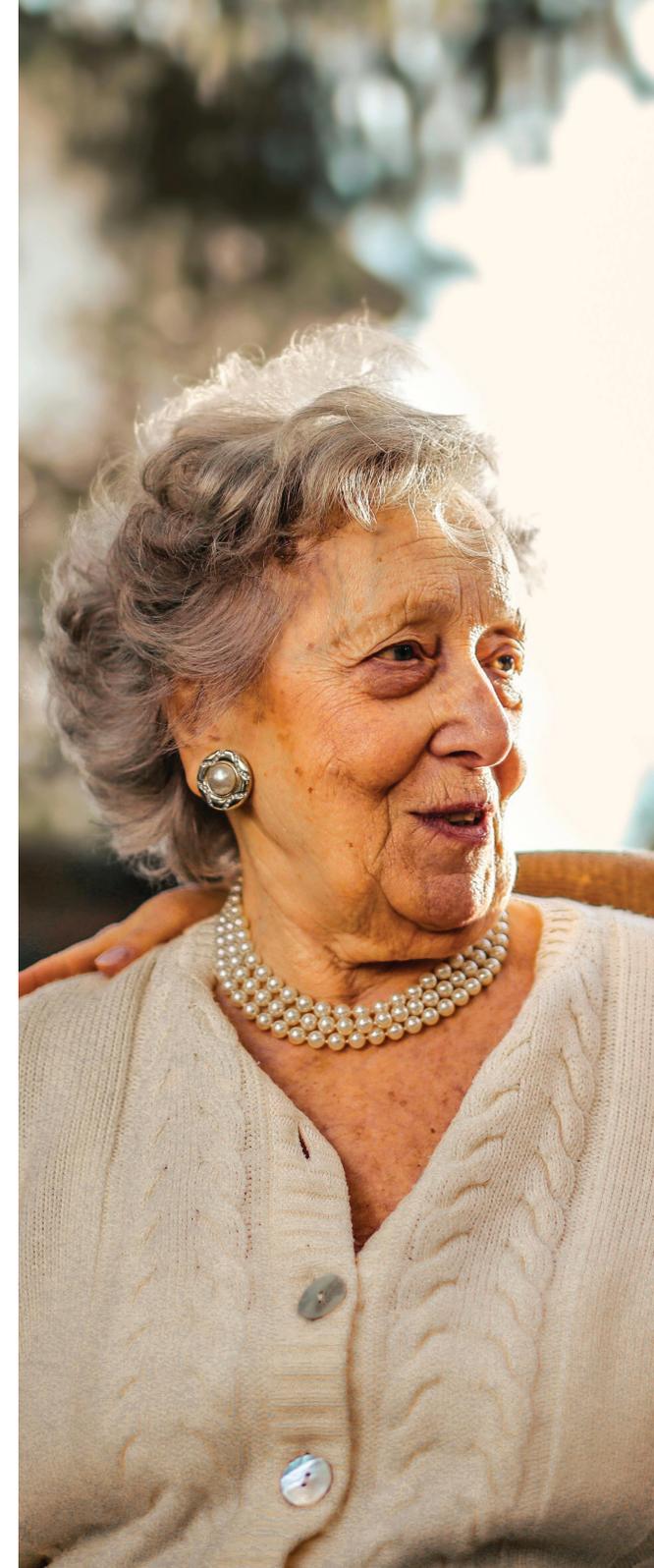
Ainsi, au 1er janvier 2023 nous avons limité l'augmentation de nos loyers à hauteur de 2%, loin de la préconisation de l'Etat qui l'avait déjà limitée à 3% alors même que l'évolution de l'Indice de Référence des Loyers nous donnait la possibilité de les augmenter de 3,6% (cadre réglementaire).

En n'appliquant pas le loyer maximum autorisé par la loi contrairement à la pratique de la plupart des OPH en France, nos loyers sont en moyenne 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, démontrant

ainsi un engagement fort envers le bien-être financier de nos résidents.

Advivo, avec sa vision axée sur le service public, reconnaît l'importance de fournir un logement abordable et de qualité à ses locataires. En maintenant des augmentations de loyer modérées, voire inexistantes certaines années, nous nous efforçons de créer un environnement stable et sécurisé pour nos locataires, contribuant ainsi à préserver leur pouvoir d'achat et à garantir un accès équitable au logement.

Cette politique de modération des loyers est une stratégie réfléchie et assumée visant à promouvoir la stabilité sociale et économique. Ainsi, nous contribuons à réduire les pressions financières sur nos locataires, ce qui peut avoir un impact positif sur leur qualité de vie.



## Profils des locataires & des logements

### LES LOCATAIRES

**15 381**  
LOCATAIRES

**53 ans**  
MOYENNE D'ÂGE



**50%**  
BÉNÉFICIAIRES APL

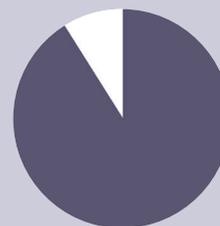


**6.8%**  
TAUX DE ROTATION

### LES LOGEMENTS

**6 139**  
LOGEMENTS

**355€**  
LOYER MOYEN



**91%**  
LOGEMENTS COLLECTIFS

**9%**  
LOGEMENTS INDIVIDUELS

**4%** T1

**38%** T3

**9%** T5

**15%** T2

**33%** T4

**1%** T6

# La commission d'*attribution* des logements et d'*examen* de l'*occupation* des logements

BILAN 2023

**23**  
COMMISSIONS

**1 749**  
DOSSIERS EXAMINÉS

**1 298**  
NOUVEAUX ENTRANTS

**981**  
PROPOSITIONS

**513**  
ATTRIBUTIONS

MUTATIONS & NOUVELLES ATTRIBUTIONS

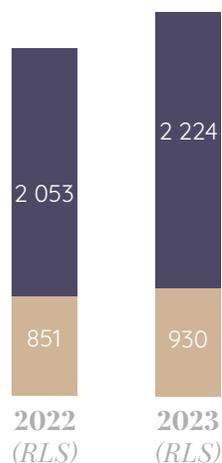
**81%**  
NOUVELLES ATTRIBUTIONS

**19%**  
MUTATIONS



# Les risques locatifs

## VACANCE & IMPAYÉ

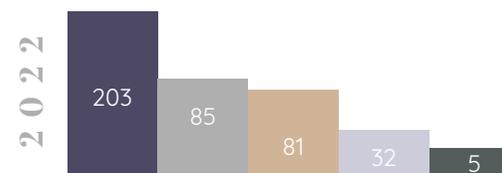
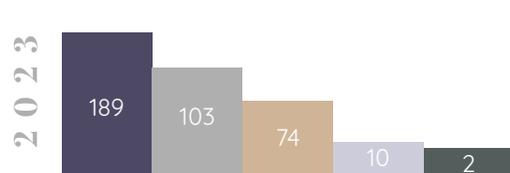


### EVOLUTION DES IMPAYÉS TOTAUX EN K€ ET EN % DES LOYERS ET CHARGES

- Impayés des locataires partis
- Impayés des locataires présents (hors quittancement de décembre)

En 2023, les impayés totaux d'Advivo s'élèvent à 9,3% des loyers contre 8,6% en 2022 (la médiane des Office était de 8% en 2022).

### LOGEMENTS VACANTS AU 31 DÉCEMBRE 2023



- Logements vacants
- Logements relouables
- Logements bloqués pour démolition
- Logements vacants techniques
- Logements bloqués pour vente



**Laurent ACOSTA**  
DIRECTEUR DE LA GESTION LOCATIVE

*“Soutenir l'accès  
à un logement  
abordable”*

**Inflation, crise sanitaire, économique et sociale... Le quotidien des Français a été drastiquement chamboulé ces dernières années, quels impacts ces bouleversements ont-ils entraîné sur le taux de rotation et les impayés ?**

L'inflation croissante et la crise économique et sociale qui en découle ont des répercussions significatives sur le quotidien des Français. Ces phénomènes ont notamment un impact sur le marché du logement, avec une tendance observée vers une volonté accrue de se maintenir dans son logement

L'inflation, caractérisée par une augmentation générale et durable des prix, réduit le pouvoir d'achat. Les ménages français sont confrontés à une hausse des prix des produits de première nécessité, tels que l'alimentation et l'énergie. Parallèlement, la crise économique et sociale induite par des événements nationaux et internationaux a entraîné des pertes d'emplois, une diminution des revenus et une précarisation accrue de nombreux travailleurs.

Face à ces défis économiques, la recherche d'une stabilité et d'une sécurité résidentielle en période d'incertitude économique incite les locataires à éviter les coûts et les perturbations associés à un

déménagement. Cette tendance est renforcée par la difficulté croissante à accéder à un logement abordable sur un marché immobilier devenu tendu sur notre secteur et notamment sur la commune de Vienne depuis son passage en zone B1 en cette fin d'année 2023.

Cependant, la volonté de rester dans son logement ne signifie pas nécessairement une capacité accrue à honorer ses obligations financières. Les ménages confrontés à des problématiques économiques peuvent éprouver des difficultés à payer leur loyer en temps voulu soulignant ainsi l'importance d'une politique financière (Advivo est l'un des bailleurs français à avoir le moins augmenté ses loyers depuis plus de 10 ans) et sociale (création d'un poste de Conseillère en Economie Sociale et Familiale) visant à soutenir l'accès à un logement abordable et à atténuer les effets de la crise économique sur les ménages les plus vulnérables.



**Stabilité & perspectives**  
UNE STRUCTURE FINANCIÈRE SOLIDE

## Les résultats financiers

### BILAN ET INVESTISSEMENTS

INVESTISSEMENTS  
LOCATIFS EN K€



Advivo gère au 31 décembre 2023 un patrimoine de **6 139 logements**, dont 50% situés en QPV (*Quartiers Prioritaires de la Ville*). L'âge moyen de ce patrimoine est de 43 ans. Plus de la moitié du patrimoine a été réhabilitée depuis l'origine.

En 2023, il y a eu la **mise en service de 109 logements** dont 52 logements concernant une résidence autonomie pour personnes âgées à Eyzin-Pinet gérée par l'ACPPA.

Les opérations livrées dans le cadre d'une VEFA (50 logements) sont : Esprit village à Seyssuel 25 logements, les jardins d'Hippolyte à Chuzelles 10 logements, Odevita à Saint Georges d'Espéranche 15 logements.

Sept logements ont été achetés dans le cadre d'opérations d'acquisition-amélioration (*résidence Cousteau à Pont-Evêque, 57 rue de Bourgogne et 45 rue Marchande à Vienne*),

2 logements et un commerce ont été vendus sur l'exercice et 22 logements ont été démolis (*résidence Leclerc 1*) ainsi que le foyer des jeunes travailleurs (*FJT Cancanne 37 équivalents logements*) vacant depuis 2007.

**Les investissements en 2023 s'élèvent à 13.5 M€** contre 16.3 M€ en 2022, soit une baisse de 2.8 M€. 13.2 M€ concernent des investissements locatifs sur le patrimoine et 277 K€ des investissements informatiques. 728 € par logement (1 007 € par logement en 2022) sont investis en renouvellement de composants et travaux de réhabilitation. La médiane des offices 2022 est de 779 €.

**Le niveau des investissements en 2023 reste soutenu** : 66% des investissements concernent la construction, 13% des travaux de réhabilitation et 21% des remplacements de composants.

# 2023

## en chiffres

### BILAN FINANCIER

**33.9M€**  
CHIFFRE D'AFFAIRES

**2.8M€**  
RÉSULTAT DE  
L'EXERCICE

**2.6M€**  
AUTOFINANCEMENT  
D'EXPLOITATION

### INVESTISSEMENTS

**13.5M€**  
INVESTISSEMENTS

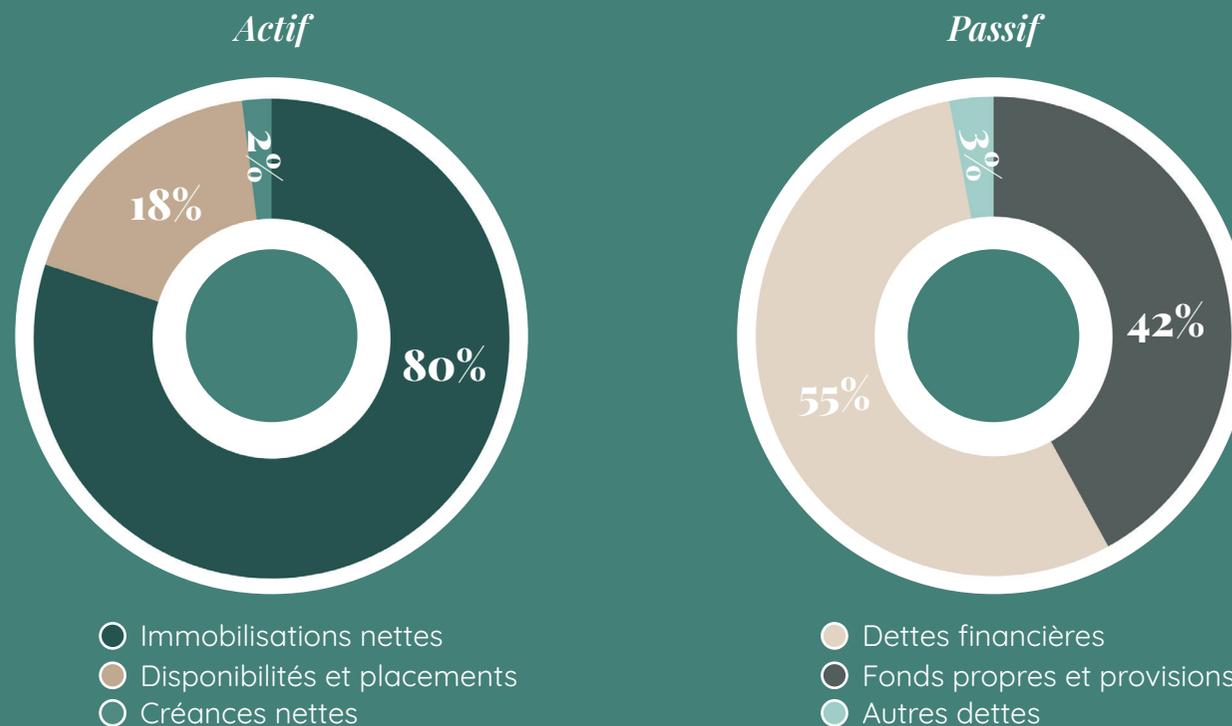
**4.5M€**  
INVESTIS DANS LES  
RÉHABILITATIONS

**8.7M€**  
INVESTIS DANS LES  
CONSTRUCTIONS NEUVES



## Actif / passif

LE BILAN 2023



En 2023, le **total bilanciel est de 243.4 M€** en baisse de 4.03% par rapport à 2022.

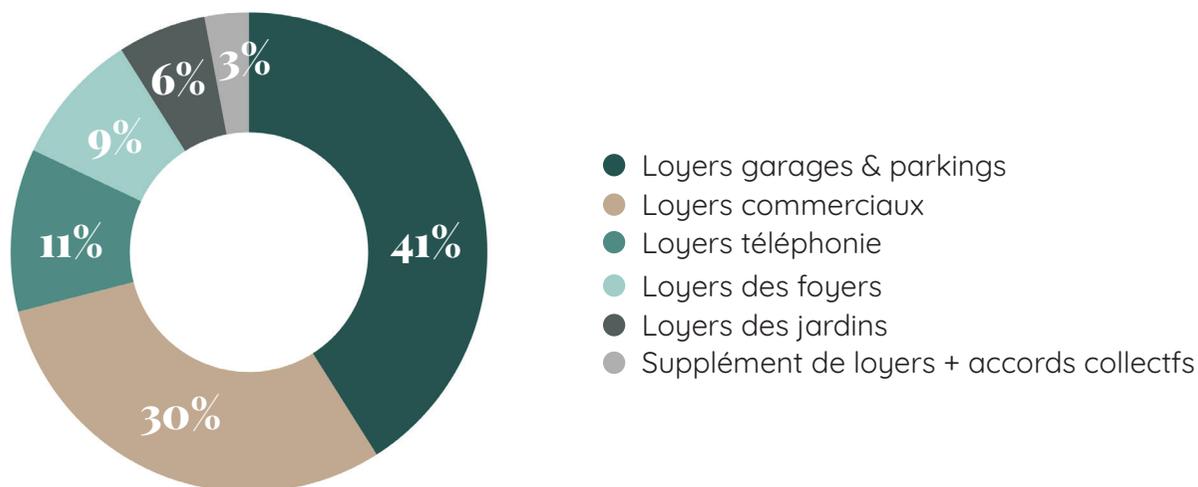
L'actif se décompose en immobilisations nettes comptent pour 193.3 millions d'euros soit 80% de l'actif, créances ou valeurs réalisables à court terme pour 5.7 millions d'euros et représentent

2% de l'actif et disponibilités pour 44.4 millions d'euros soit 18% de l'actif.

Le passif se décompose en fonds propres pour 98.4M€, provisions pour risques et charges pour 3.2M€, dettes financières pour 135M€ et autres dettes pour 6.8M€.

## Les produits locatifs

### PRINCIPALES RECETTES



**Les produits locatifs net de la RLS s'élèvent à 26 848 K€** (loyers des logements, foyers, garages, commerces, jardins...) et ont progressé de 3.5% sur un an. La RLS (Réduction de Loyer de Solidarité mis en place par la loi de finances 2018) ponctionne les loyers logements de 1.6M€ en 2023, soit une perte cumulée depuis 2018 de 8.7 M€.

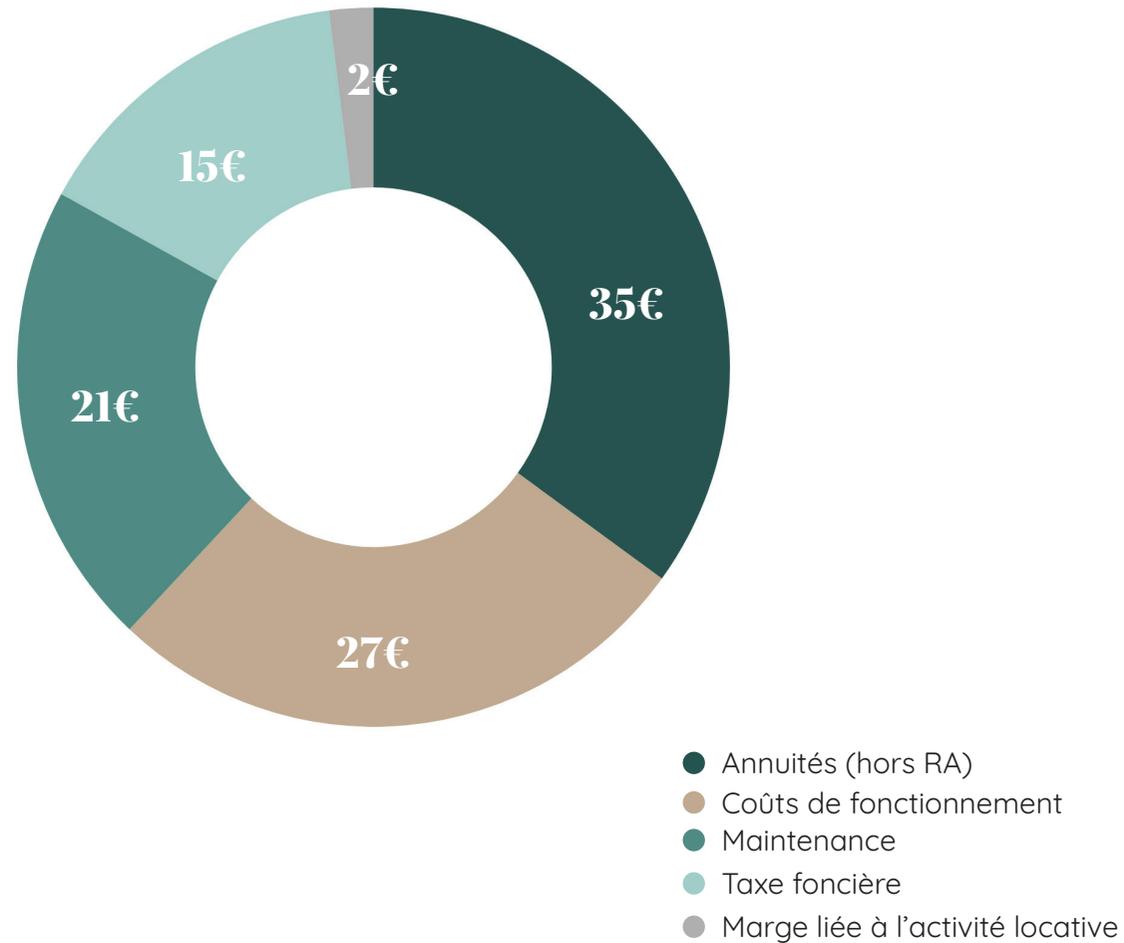
**Advivo, depuis de nombreuses années, augmente faiblement ses loyers** logements : 2% en 2023 (IRL de référence 3.6%), 0.4% en 2022 (IRL de référence 0.4%), 0.5% en 2021 (IRL de référence

0.66%), après 0.75% en 2020 (IRL de référence 1.53%), 1% en 2019 qui a succédé à 3 années sans augmentation. **Les loyers des logements s'élèvent à 25 540 K€.**

**Les autres loyers (garages, commerces, jardins, foyers) s'élèvent à 2 942 K€** et ont progressé de 10.4% entre 2022 et 2023 liés à la nouvelle résidence autonomie à Eyzin-Pinet. **Les loyers commerciaux représentent 41% des autres loyers, les garages 41%, les foyers 9%.**

## Z O O M

### Que fait Advivo avec 100€ de loyer en 2023 ?





**Rachel BLANC**  
DIRECTRICE DES RESSOURCES

*“ Advivo a préservé le pouvoir d'achat des locataires ”*

### Quel bilan pouvez-vous dresser de cette année 2023 ?

L'année 2023 est marquée par les fortes évolutions macroéconomiques :

- Remontée des taux d'intérêts dont le taux du livret A passant de 0.5% en janvier 2022 à 3% en 1er février 2023 (x6), 75% de l'encours de la dette est indexé sur le LA,
- La hausse des charges du fait de l'inflation : taxe foncière, frais de gestion, frais de personnel, coûts de la construction,

mais également par les évolutions sectorielles :

- Progression des impayés liée à la dégradation du niveau de vie des ménages,
- Poursuite de la RLS,

et les orientations internes :

- Advivo a préservé le pouvoir d'achat des locataires en pratiquant des augmentations de loyers inférieur à l'IRL tout en maintenant un niveau élevé de maintenance et travaux d'investissements.

L'ensemble de ces différents facteurs ont pour conséquence une baisse importante de l'autofinancement et du résultat d'exploitation d'Advivo.

**Les perspectives financières sont moins favorables sur l'année 2023 mais restent solides.**



**Des collaborateurs  
*engagés et solidaires***  
RESSOURCES HUMAINES

# LES ÉQUIPES

## en chiffres

### EFFECTIFS

**99**  
SALARIÉS

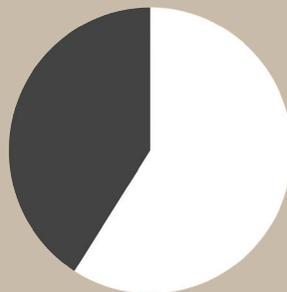
**13**  
ENTRÉES

**13**  
SORTIES

**2.5%**  
TAUX D'ABSENTÉISME  
(MALADIE)



### RÉPARTITION FEMMES/HOMMES



**59** FEMMES  
**40** HOMMES

### ÂGE ET ANCIENNETÉ MOYENNE



**49 ans**  
ÂGE MOYEN

**12 ans**  
ANCIENNETÉ MOYENNE

## *Mobiliser les équipes & favoriser la Qualité de Vie au Travail*

DES COLLABORATEURS ENGAGÉS & SOLIDAIRES

Investir dans le cadre de travail permet de créer un environnement favorable pour stimuler la productivité et le bien-être de nos collaborateurs.

Ainsi, nous nous efforçons de cultiver une attitude positive pour favoriser en outre la résilience, la motivation et la satisfaction au travail.

En faisant preuve d'optimisme face aux défis, chaque

collaborateur prend ainsi l'habitude de trouver des solutions constructives pour surmonter les obstacles.

En complément des engagements pris par Advivo depuis plusieurs années maintenant (accord sur le temps de travail, charte sur le télétravail équilibre vie professionnelle / personnelle...) plusieurs actions ont été menées sur l'année 2023.





## Dialogue social

### LE SALARIÉ AU CENTRE DES DISCUSSIONS

Avec la mise en place d'un nouveau bureau suite aux élections du Comité Social d'Entreprise fin 2022, l'année se révèle être marquée par un véritable terrain d'échanges.

Le dialogue social se retrouve dans de nombreuses actions de notre quotidien sous 4 formes majeures au sein de l'Office :

- La négociation
- La consultation
- L'échange d'informations
- La prévention

L'intérêt du dialogue social est de replacer le salarié au centre des discussions pour améliorer sa qualité de vie au travail.

Sur 2023, **6 réunions** avec le Comité Social & Economique ont permis de développer la compréhension mutuelle et de défendre les valeurs morales telles que la socialité, la solidarité ou encore la motivation de chacun.



**Laurence BRUN**  
RESPONSABLE DE LA GESTION  
ADMINISTRATIVE, DU PERSONNEL  
ET DES RELATIONS SOCIALES

*“ Conjuguer  
et porter nos  
valeurs encore  
plus loin ”*

**L’adhésion d’Advivo à la SCEREA a facilité la formation de nombreux groupes d’échange et de collaboration entre les salariés des trois organismes. Quels sont les avantages principaux que ces rencontres ont apportés ?**

La Scerea, c’est un projet stratégique commun tout en conservant son autonomie, mais c’est aussi fédérer des compétences, s’apporter un concours solidaire en conjuguant talent et intelligence.

Plusieurs rendez-vous ont été mis en place tout au long de l’année, entre les salariés d’Actis, Advivo et Alpes Isère Habitat, à travers des groupes de travail sur des thèmes divers comme : l’innovation, les archives, la communication, les sinistres ou encore la formation, qui a permis de mettre en place un marché commun sur les formations réglementaires en lien avec la sécurité et la prévention.

Des ateliers de « co-développement » ont également été lancés sur les métiers liés à la propreté et l’accueil. Véritable créneau d’écoute et de partage permettant à chaque collaborateur de profiter des apports, des idées et des conseils de chacun afin d’améliorer ou adapter ses pratiques.

Enfin ces rencontres, permettent aussi aux trois Offices de grandir et de s’interroger sur de nombreuses thématiques comme :

- L’habitat spécifique : qui tend à se développer chez chacun des bailleurs
- La décarbonation : définir ensemble une stratégie bas carbone
- La politique d’achat : harmonisation des procédures, possibilités d’achats en commun
- Le contrôle de gestion : logique de coordination, soutenabilité financière
- Le territoire commun : la concurrence s’efface pour laisser place à une complémentarité

La Scerea doit produire du mieux, amplifier nos ressources et nos savoirs.

Conjuguer et porter nos valeurs encore plus loin, plus haut au service de nos collaborateurs et de nos locataires respectifs.



Séminaire de la SCEREA

## Développer la *performance professionnelle*

FORMER LES COLLABORATEURS

**64K€**

BUDGET ALLOUÉ  
À LA FORMATION

**1 344**

HEURES DE  
FORMATIONS

**70%** DES FORMATIONS  
RÉALISÉES EN PRÉSENTIEL



Les compétences et les aptitudes des collaborateurs jouent un rôle déterminant dans la performance de notre office.

Il est essentiel de poursuivre nos investissements dans des programmes de formation adaptés afin d'acquérir de nouvelles compétences, d'approfondir nos expertises et de rester à jour avec les dernières évolutions des différents métiers.

Les besoins spécifiques en formation de chaque collaborateur ont été recensés pour construire notre plan de développement de compétences sur trois axes que sont **nos métiers, notre sécurité & prévention et notre management** sans oublier la formation de nos élus suite à leur élection en début d'année.



# Z O O M

## Index égalité femmes / hommes

UN INDICE EN PROGRESSION

L'index de l'égalité femmes-hommes fait partie d'un ensemble de mesures législatives adoptées dans la Loi pour la liberté de choisir son avenir professionnel promulguée le 5 septembre 2018. Il permet aux entreprises d'évaluer l'égalité professionnelle entre les femmes et les

hommes par le biais de quatre indicateurs. La note globale de l'Index d'égalité professionnelle femmes/hommes 2024 au titre de l'année 2023 obtenue par Advivo est de 98 points sur 100 selon le détail ci-dessous :

**38/40**

ECART DE RÉMUNÉRATION ENTRE  
LES FEMMES ET LES HOMMES

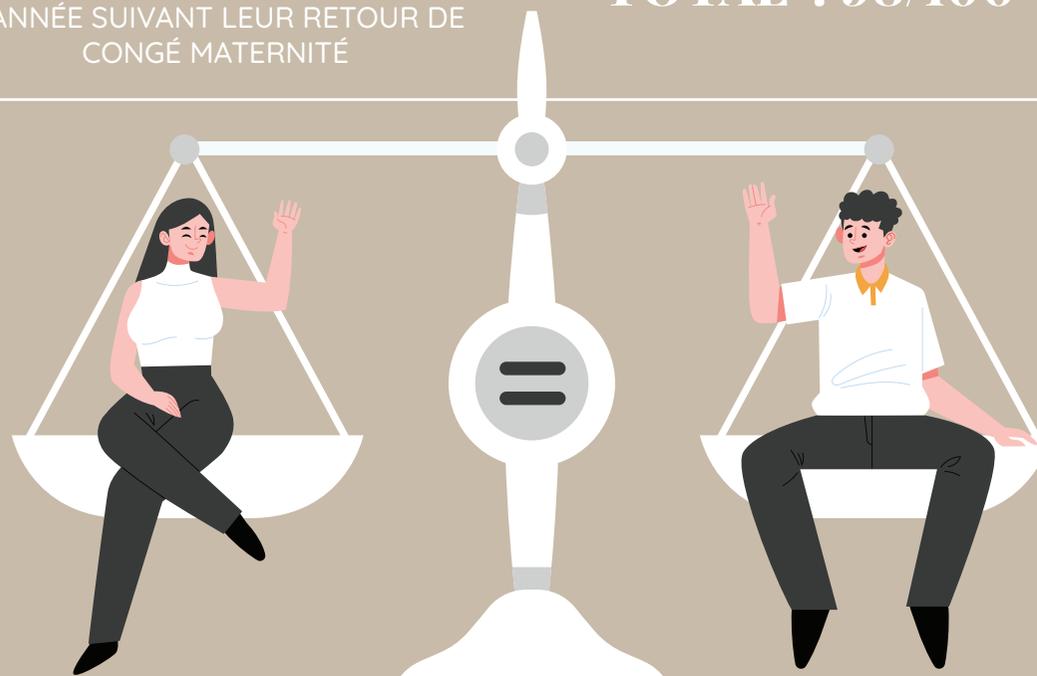
**35/35**

ECART DE TAUX D'AUGMENTATION  
ENTRE LES FEMMES ET LES HOMMES

**15/15**

% DE SALARIÉES AUGMENTÉES DANS  
L'ANNÉE SUIVANT LEUR RETOUR DE  
CONGÉ MATERNITÉ

**TOTAL : 98/100**





1 Square de la Résistance  
BP 20124 - 38209 Vienne  
Tél : 04.74.78.39.00  
**WWW.ADVIVO.FR**



Directeur de la publication : Nicolas Berthon  
Rédaction : Rachel Blanc • Jean Casanova • Laurent Acosta • Florent Bouffard-Roupé  
• Laurence Brun • Béatrice Mucciante • Bernard Tépélian • Melody Besse  
Conception et réalisation : Melody Besse  
Crédits photos : Advivo • Actua Drone  
Impression : Imprimerie de la Tour Dauphinoise  
Avril 2024