

N° 130

MARS

2025

entrée

le magazine



BUDGET 2025
25 millions d'euros pour améliorer
votre quotidien sans impacter
votre pouvoir d'achat

AU SOMMAIRE : Une plateforme qui recense toutes vos aides • 34 logements réhabilités à Saint-Maurice-l'Exil • Tout comprendre sur la régularisation des charges ...



” *Advivo investit pour vous* ”

Ces dernières années, le Président de la République et les gouvernements successifs ont remis en question le modèle du logement social tant par la hausse de la TVA que par la mise en place de la Réduction de Loyer de Solidarité, qui pour votre information représente une perte cumulée de recettes de 10,4 millions d’euros depuis 2018 pour Advivo.

De ce fait, de nombreux offices publics de l’habitat sont en difficultés financières, avec des déficits qui augmentent et donc des capacités à construire et à rénover en diminution.

C’est dans cette conjoncture que le 18 décembre dernier, lors de notre Conseil d’Administration, nous avons voté le budget d’Advivo pour l’année à venir. Ce moment constitue une étape cruciale dans la vie de l’Office.

Chaque année, nous devons trouver le juste équilibre dans la répartition de nos investissements afin de répondre au mieux à vos préoccupations, notamment en matière de pouvoir d’achat.

Malgré ces contraintes, Advivo a su faire face en adoptant une gestion financière rigoureuse et responsable. Cela nous a permis de ne pas appliquer au maximum le barème de l’Indice de Référence des Loyers, plaçant Advivo dans les 1% des offices ayant le moins augmenté leurs loyers ces dernières années.

Cette gestion saine nous permettra donc d’investir 25 millions d’euros, dont 7,3 millions d’euros dédiés à la construction de nouveaux logements. Nous engagerons également d’importants travaux de réhabilitation pour vous offrir des logements toujours plus performants et agréables à vivre.

Nos priorités restent inchangées : améliorer sans relâche votre cadre de vie en vous garantissant des logements accessibles, confortables et durables.

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

Thierry Kovacs

Ne passez plus à côté de vos aides avec mesdroitssociaux.gouv.fr



Chaque mois, le paiement de votre loyer peut représenter une charge importante et de nombreuses personnes ne bénéficient pas de toutes les prestations sociales auxquelles elles ont droit, souvent par manque d’information.

Pour vous informer et simplifier vos démarches, le gouvernement a créé un portail unique et accessible à tous : mesdroitssociaux.gouv.fr.

Que vous soyez en emploi, au chômage ou à la retraite, ce site vous permet de :

- **Simuler vos droits sociaux** pour savoir à quelles prestations vous êtes

éligible.

- Consulter vos aides et allocations en un coup d’œil.
- Trouver vos organismes de rattachement rapidement.
- **Effectuer vos démarches en ligne**
- Recevoir des conseils personnalisés en fonction de votre situation (changement de vie, naissance, maladie, etc.).

L’accès à mesdroitssociaux.gouv.fr se fait via FranceConnect, un système sécurisé utilisant vos identifiants habituels (impôts.gouv.fr, Ameli, La Poste, etc.).



Résidence "Evidance" en construction à Pont-Évêque

BUDGET 2025

Le 18 décembre dernier, le budget 2025 de l'Office a été adopté par son Conseil d'Administration.

Malgré différentes ponctions faites par le Gouvernement concernant les organismes de logements sociaux qui impactent l'équilibre des opérations (dont la hausse de la TVA sur les constructions, la RLS), **en 2025, notre Office investira 25 millions au profit de son parc de logements.**

Les enjeux de ces investissements ? Proposer des logements performants, alliant modernité et performances énergétiques, optimiser la qualité de notre offre locative, réduire la consommation énergétique de notre parc de logements et améliorer le cadre de vie des locataires.

Plus de 7,3 millions d'euros seront dédiés au développement de notre patrimoine.

Grâce à cet investissement, 16 logements seront livrés à Pont-Évêque, et **plus de 100 autres verront leur construction débuter cette année.**

2025 sera également marqué par le démarrage de la construction de la **maison de santé à l'espace Saint Germain à Vienne.**

Plus de 14,6 millions d'euros permettront d'effectuer des projets de réhabilitation de résidences existantes,

Avec notamment la poursuite des travaux de réhabilitations de 372 logements : Vimaine II (48 logements), l'Isle II et III (150 et 39 logements), Malissol VIII (41 logements), avec un axe important concernant le volet thermique afin de **faire baisser les charges locatives.**



Résidence Malissol VIII avant réhabilitation

Plus de 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 etc.

5,2 millions d'euros seront dédiés à la maintenance du parc de logements.

La maintenance du parc 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 Malissol VIII après réhabilitation

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

32€

Annuités

(amortissements financiers et intérêts)

28€

Coût de fonctionnement

21€

Maintenance

15€

Taxe foncière

4€

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

LES ACTUS advivo

OPÉRATION COEUR DE VILLE : FIN DE CHANTIER



Dans le cadre du programme Action Cœur de Ville, Advivo a achevé près de deux ans de travaux de rénovation sur sept sites clés du centre-ville de Vienne.

Les interventions ont concerné la rue des Orfèvres, la rue Marchande, la rue de Bourgogne, la rue J-J. Rousseau et la rue du 4 Septembre, avec des rénovations majeures : remplacement des menuiseries, rénovation électrique, réfection des façades, et travaux de métallerie, carrelage et peinture.

Ces travaux contribuent activement à la revitalisation du centre-ville, renforçant ainsi son attractivité au profit des habitants et des acteurs locaux.

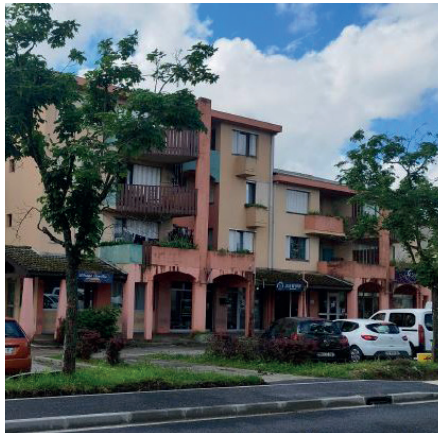


Suivez toute l'actualité d'Advivo sur notre site internet : www.advivo.fr

et sur les réseaux sociaux :



34 LOGEMENTS RÉHABILITÉS À SAINT-MAURICE-L'EXIL



La résidence Les Balcons du Pilat située au 10-20 rue Jacques Brel à Saint-Maurice-l'Exil va bénéficier d'une réhabilitation complète !

Construite en 1983, cette résidence de 34 logements répartis sur 6 bâtiments va faire peau neuve afin d'améliorer le confort des locataires et la performance énergétique de la résidence. Les travaux devraient démarrer à la fin 2025 pour une durée estimée entre 12 et 14 mois.

UNE MIELLERIE URBAINE AU CŒUR DE VIENNE



Le 7 février dernier, Advivo a inauguré le premier local commercial entièrement rénové grâce à la convention d'usufruit avec l'EPORA, illustrant ainsi son engagement pour la redynamisation du centre-ville. Ce projet a permis à Anne-Marie et Ludovic Sueur d'installer une miellerie urbaine située au 18 rue Teste-du-Bailler à Vienne.

Dans cette boutique-atelier, vous pouvez non seulement acheter du miel et des produits dérivés, mais aussi en apprendre davantage sur le travail des abeilles et la production artisanale du couple.

L'Abeille viennoise vous accueille les vendredis et samedis de 11h à 18h. Venez soutenir cette belle initiative et déguster un miel 100 % local, récolté en partie sur les toits des résidences Advivo !

RÉGULARISATION DES CHARGES

Tout savoir sur vos charges locatives



En tant que locataire, en plus de votre loyer, vous payez des charges locatives, qui permettent de couvrir différents services liés à votre logement et à votre résidence. Ces charges varient en fonction de votre lieu d'habitation et des prestations fournies.

Elles comprennent notamment :

- Les taxes : contribution à l'enlèvement des ordures ménagères.
- Les prestations individuelles : consommation d'eau froide et d'eau chaude, chauffage individuel, etc.
- Les prestations communes : nettoyage des parties communes, entretien des espaces verts, éclairage des parties communes, maintenance des équipements collectifs, etc.

Comment sont calculées et régularisées vos charges ?

Chaque mois, vous versez une provision pour charges, qui est une estimation basée sur les dépenses de l'année précédente. Ensuite, une fois par an, nous effectuons une régularisation en comparant ces provisions aux

dépenses réelles de la résidence.

Deux cas de figure possibles :

- Si vos provisions étaient supérieures aux dépenses réelles, vous serez remboursé de la différence.
- Si vos provisions étaient inférieures aux dépenses réelles, un ajustement sera nécessaire et vous devrez payer la différence.

Votre régularisation des charges : quand et comment ?

Cette année, votre décompte de régularisation des charges vous sera envoyé en même temps que votre avis d'échéance du mois d'avril. La facturation sera appliquée sur votre avis d'échéance du mois de mai.

Si vous avez opté pour le prélèvement automatique, vous n'avez aucune démarche à effectuer. Dans le cas contraire, vous pourrez régler votre régularisation de charges intégrée à votre avis d'échéance par chèque, virement ou par carte bancaire via votre espace locataire.

Besoin d'être accompagné ?



Si vous avez des questions sur votre décompte de charges, notre **service quittancement** est à votre disposition pour vous aider. En cas de difficulté de paiement liée à la régularisation des charges, notre **service recouvrement** peut vous accompagner et vous proposer des solutions adaptées.

CONTACTEZ NOS SERVICES :

Par téléphone :
04.74.78.39.00

Par mail :
quittancement@advivo.fr
recouvrement@advivo.fr



S'ORGANISER POUR MIEUX SE FAIRE ENTENDRE

Vous êtes locataires dans une résidence où vous rencontrez des problèmes. Vous éprouvez des difficultés à vous faire entendre par votre bailleur.

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

Elle vous assistera lors des contrôles de charges ou autre.

Notre association assure des permanences dans ses locaux au 6 rue Emile Romanet à Vienne les deuxième et quatrième mercredi de chaque mois

tel: 04 74 15 09 78 ou 07 87 02 41 55

mail : indecosacgtvienne@gmail.com

Grenoble : 04 76 49 19 04 - indecosacgtisere@orange.fr



CHAUFFAGE COLLECTIF À ADVIVO :

le jour, de 6h du matin à 10 h du soir, **20° C minimum** !
la nuit, de 10h du soir à 6 h du matin, **19° C minimum** !
dans tous les logements !

Votre thermomètre indique moins ?

1- Première chose à faire :

contactez votre chauffagiste ! (qui a 24h pour intervenir)

ENGIE (04 26 70 10 44) pour le Grand Estressin,
DALKIA (0800 809 300) pour les autres résidences,
(il conteste vos températures ? exigez des enregistreurs de températures.)

2- Pas de réponse ?

Signalez-le à Advivo ! (conservez le n° de votre réclamation)

3- Pas de suites satisfaisantes ? Rien ne bouge ?

Contactez le 06 77 82 68 85

PS : 1°C en moins c'est réduire la facture de chauffage de 7% !

QUESTION (que nous posons à Advivo) :

« Quand notre logement est chauffé à 19°C et moins, au lieu des 20°C prévus, qui profite de cette REDUCTION ?
Les locataires ou le chauffagiste ? »



RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE : UN ACCOMPAGNEMENT ÉQUITABLE POUR LES LOCATAIRES

La rénovation énergétique est un enjeu stratégique pour ADVIVO , alliant obligations légales et opportunités économiques. L'UDCGL38 joue un rôle clé en accompagnant les locataires avant et après les travaux. Avant les rénovations, l'association informe sur leurs droits et facilite les échanges avec ADVIVO pour garantir le respect du cadre légal.

Après les travaux, elle veille à ce que les améliorations soient conformes aux engagements et en s'assurant qu'aucune répercussion injustifiée n'est faite sur les loyers. Grâce à cette démarche proactive, l'UDCGL38 contribue à garantir une rénovation équitable et bénéfique pour toutes les parties. L'UD-CGL38 vous assiste dans vos questions.

06 59 73 58 36 / 06 95 42 56 03

Courriel : cglisere@gmail.com

Site Internet : www.lacgl.fr



Article non transmis.

Confédération Nationale du Logement Isère
Maison des associations
6 rue Berthe-de-Boissieux, 38000 Grenoble
Tél. 04 38 86 11 36 / 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

