



Drôme Aménagement Habitat
Office public de l'habitat

Bilan d'activité 2013

DAH,
un savoir-faire **reconnu**





En 2013, plusieurs mesures phare en faveur du logement ont été prises. La plus marquante est sans conteste la loi ALUR (l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) venue depuis redessiner la procédure de demande de logement pour plus de transparence et d'équité. Cette transparence guide quotidiennement les services de Drôme Aménagement Habitat.

En 2013, l'une de nos commissions d'attributions logements a été ouverte aux médias. L'intérêt suscité par cet événement montre qu'encore aujourd'hui, près de 60 ans après l'appel de l'Abbé Pierre en faveur du logement pour tous, les préjugés ont la vie dure.

Etre bailleur social, c'est prendre à bras le corps la question du logement car elle constitue un élément fondamental de la garantie de la cohésion sociale. Mais être bailleur social, c'est aussi redoubler d'efforts pour expliquer sans cesse notre mission car chacun sent confusément que le « logement social » cristallise les attentes mais aussi les frustrations et les interrogations. Autant dire que la présentation de notre bilan 2013 revêt une importance capitale car il donne la mesure objective de l'activité de notre organisme. Au fil des pages, les chiffres démontrent le rôle social et économique de DAH. Ainsi en 2013, nos équipes ont livré 166 nouveaux logements dont une MARPA de 24 chambres, un foyer APAJH de 9 chambres. Des locaux tertiaires ont été réalisés pour l'APAJH et l'ANEF à Bourg-lès-Valence.

En parallèle, DAH a attribué 1192 logements tout en contenant le taux de vacance à 1,10%, largement en-deçà de la moyenne des organismes HLM de Rhône-Alpes (soit 3% en 2012 dernier chiffre connu).

Notre volonté d'offrir aux locataires des logements économes en énergie nous pousse à intervenir fortement, d'une part, lors de la construction avec des réalisations performantes sur le plan énergétique et d'autre part, sur le patrimoine existant avec un rythme accéléré de réhabilitations thermiques, soit 248 logements en 2013.

Parce que chacun aspire à devenir propriétaire, DAH permet aux Drômois les plus modestes de le faire de manière sécurisée. C'est l'un des volets de notre action en faveur du parcours résidentiel. Il s'est concrétisé par la vente de 50 logements en 2013.

Notre mission d'aménageur est désormais bien ancrée dans notre développement avec la poursuite de la ZAC de Beaumont-Lès-Valence, l'intervention sur la ZAC de Bourg-lès-Valence et le rachat du site BRIKER à Valence.

Le renouvellement urbain, mené en partenariat avec les collectivités, conjugue démolition de logements et reconstitution de l'offre, y compris dans les zones hors ANRU (lancement des opérations de Loriol et de Saint-Vallier).

Pour mener à bien l'ensemble de ces missions, Drôme Aménagement Habitat dispose d'un budget de 113 millions d'euros, 54 millions d'euros de fonctionnement et 59 millions d'euros d'investissement, au profit de l'économie locale et plus particulièrement des entreprises du BTP. Il salue 196 collaborateurs, professionnels du logement social.

Le logement porte une valeur symbolique forte : c'est un refuge à partir duquel on tisse des liens sociaux et on envisage son avenir. Permettre aux Drômois, les moins fortunés, d'accéder au logement social de qualité, peu cher et économe en énergie, est une réponse citoyenne. C'est cela qu'attendent les collectivités territoriales de la Drôme et les demandeurs de logement à faibles revenus.

Jean-Luc VINCENT
Président de DAH

Alain VILLARD
Directeur Général de DAH

SOMMAIRE

- P. 3 - Composition du Conseil d'Administration et de l'Equipe de Direction
- P. 4 - Chiffres clés 2013
- P. 5 - Direction Clientèle et Patrimoine
- P. 8 - Direction du Développement
- P. 11 - Direction Aménagement et Renouvellement Urbain
- P. 13 - Service Assistance à Maîtrise d'Ouvrage
- P. 14 - Direction Finances et Logistique
- P. 17 - Service Ressources Humaines et Service Syndic-Ventes-Commerces
- P. 18 - Bilan RSE (Responsabilité Sociale de l'Entreprise)
- P. 19 - Un acteur économique de poids
- P. 20 - Les livraisons significatives en 2013
- P. 22 - Les temps forts en 2013

Photos page de couverture :
Programmes DAH :
- Les Jardins de Bagatelle - Albon - 6 maisons passives
- Résidence Ronsard - Pierrelatte - 77 logements
- MARPA les Baronnie - Rémuzat - 24 logements
- Photos personnes - Droits réservés Laurence Danière

23 Administrateurs

6 Conseillers Généraux désignés
par le Conseil Général de la Drôme



Jean-Luc VINCENT
Président de Drôme Aménagement Habitat
Conseiller Général du canton Montélimar I
Maire d'Ancône



Fabien LIMONTA
Conseiller Général du canton
de Saint-Paul-Trois-Châteaux
Conseiller municipal
de Saint-Paul-Trois-Châteaux



Gilbert BOUCHET
Conseiller Général du canton
de Tain-l'Hermitage
Maire de Tain-l'Hermitage



Marie-Josée FAURE
Vice-Présidente de Drôme Aménagement Habitat
Vice-Présidente du Conseil Général chargée du logement
Conseillère Générale du canton de Portes-lès-Valence
Maire de Beauvallon



Gérard CHAUMONTET
3^e Vice-Président du Conseil Général
(Economie, Emploi et Innovation)
Conseiller Général du canton
de Romans II



Jean-Louis BONNET
Conseiller Général du canton
de Saint-Donat-sur-l'Herbasse
Maire d'Arthemony

8 Personnes Qualifiées désignées
par le Conseil Général de la Drôme



Yves LUXEREAU
Retraité D.D.T.
(service habitat)



Christiane LAFFONT
Personne qualifiée



Alain FALLOT
Maire de
Malataverne



Jacques COLETTE
Personne qualifiée



Jean-Michel CATELINOIS
Maire de
Saint-Paul-Trois-Châteaux



Philippe BOUCHARDEAU
Directeur Adjoint de l'ADIL



Hervé MAHL
Association TIP1



Céline KIZIRIAN
Conseillère municipale
à la mairie de Valence

5 Socio-Professionnels désignés
par leur organisme



Maurice MARAN
Représentant
des Collecteurs 1%



Daniel ANDRE
Représentant
de la CAF



Chantal VEYRET
Représentante
de l'UDAF



Olivier MARGUEREZ
Représentant
syndicat CFDT



Stéphane GOUGEON
Représentant
syndicat CGT

4 Représentants des locataires



Lucette ALLIRAND
CNL (Confédération
Nationale du Logement)
Livron



Patrice VALETTE
CNL (Confédération
Nationale du Logement)
Portes-lès-Valence



Nathalie MARTIN
CLCV
(Confédération du Logement
et Cadre de Vie)
Portes-lès-Valence



Brahim BAKHTAR
CLCV
(Confédération du Logement
et Cadre de Vie)
Pierrelatte

L'EQUIPE DE DIRECTION



Alain VILLARD
Directeur Général



Brigitte COUPAT
Directrice
Finances et Logistique



Dominique MAILLET
Directeur
Clientèle et Patrimoine



Agnès COUBARD
Directrice
du Développement



Samuel COPPEL
Directeur
Aménagement et
Renouvellement Urbain



Virginie ALEXANDROWITSCH
Responsable
Ressources Humaines



Evelyne MOREL
Responsable
Communication



Hélène GRANJON
Chargée de mission
du Président

**NOMBRE
D'ATTRIBUTIONS EN 2013**

1192 logements attribués dont :
1004 nouveaux locataires
188 mutations internes

APL
(Aide Personnalisée au Logement)

63,19%
des locataires perçoivent l'APL

**TAUX
D'IMPAYES**
(sur les loyers en 2012)

à 6 mois fin d'exercice
(juin 2013)

1,56%

à 12 mois fin d'exercice
(décembre 2013)

1,21%

**TAUX DE
ROTATION**

Près de **11,94%**

**REHABILITATIONS
THERMIQUES**

531 logements

FINANCEMENT

280 logements financés
dont **41** logements en ANRU
et **93** logements en foyers

DEMOLITIONS

83 logements en 2013

**ACHATS
DE PATRIMOINE**

7 logements

**BUDGET
2013**

113 millions d'euros

Fonctionnement : **54** millions d'euros

Investissement : **59** millions d'euros

VENTES

50 ventes réalisées
dont 70 % à des locataires
du parc HLM

EN CHANTIER
(au 31 décembre 2013)

535 logements étaient
en chantier (**29** opérations),
soit une taille moyenne de
18 logements par opération

**NOMBRE DE
SALARIES**

(au 31 décembre 2013)

196 salariés répartis, 1/3 au siège et 2/3
dans les 6 agences décentralisées

**NOMBRE
DE LOGEMENTS GERES**

(au 31 décembre 2013)

8905 logements familiaux répartis
sur **142** communes du département
30 foyers (représentant 1016 lits)
52 commerces
3140 garages

**NOMBRE DE
DEPARTS EN 2013**

1063 départs dont :
869 départs (hors patrimoine)
194 mutations internes au patrimoine

**NOMBRE DE
LOGEMENTS VACANTS**

106 logements vacants en attente
de relocation (Nombre moyen de logements
vacants à fin de mois en 2013)

114 logements vacants en attente de
relocation (Nombre de logements vacants au
31 décembre 2013)

LIVRAISONS

166 nouveaux logements
dont **133** logements familiaux
24 chambres en MARPA à Rémuzat
9 chambres APAJH à Buis-les-Baronnies
Une maison médicale à Anneyron
Des locaux pour l'APAJH et
l'ANEF à Bourg-lès-Valence

Un Réseau de Proximité au service des locataires

DAH s'implique en faveur de l'insertion des personnes éloignées de l'emploi à travers l'embauche de **12 contrats** (CAE et Contrats d'avenir) répartis dans ses six agences, l'accueil régulier d'une dizaine de stagiaires par an au sein des différents services et enfin les clauses d'insertion mentionnées dans certains des marchés publics.

Des emplois aidés en Agences et sur le terrain



Chiffres Clés

- ▶ **6** agences de proximité
- ▶ **1000 à 2000** logements gérés par agence
- ▶ plus de **100** professionnels dont 55 agents de proximité et employés d'immeubles
- ▶ un numéro d'urgence : **0825 120 348**

Des chantiers d'insertion au service des locataires

Souhaitant renforcer les actions d'insertion socioprofessionnelle sur les quartiers, DAH a sollicité trois structures d'insertion par l'activité économique, importantes sur le département de la Drôme (ARCHER, ASCISE PARENTHÈSE et ANCRE), avec qui ont été réalisés des chantiers d'insertion. Ils consistent en des travaux d'amélioration de type : peinture de montées d'escalier, carrelage de halls d'entrée, pose de brise-vue de balcons, travaux d'espaces verts. Cela a concerné environ 1000 logements en 2013. Il est prévu de poursuivre ces actions en 2014.

Témoignage

« Travailler avec L'Atelier des Couleurs m'apporte une première expérience, des techniques de travail. Notre encadrant nous apprend un travail soigné, précis et de bonne qualité, je suis aussi en binôme avec une personne d'expérience, ce qui m'apporte car il corrige mes erreurs. Je m'applique car je suis en situation réelle. Je me forme aussi à l'AFPA et espère obtenir un titre de peintre en bâtiment. Les gardiens sont très gentils et certains habitants nous montrent qu'ils sont contents qu'on travaille à embellir leur espace de vie. Une fois, on nous a même offert un couscous à Crest ».



Des résultats de gestion à maintenir dans un contexte économique difficile



Photo - Droits réservés - Laurence Danière

1,21%

Taux de la **dette** des **locataires**
restant à recouvrer au 31 décembre 2013
par rapport aux 45 millions d'euros
générés par l'activité locative
Loyers + charges 2012
(logements familiaux + foyers + commerces +
autres locaux)

Au global en 2013, le taux de recouvrement s'est dégradé de 0,20 % par rapport à l'année précédente. La situation des familles en 2013 révèle un contexte économique plus tendu.

Avec près de **9 millions d'euros** de dépenses de charges locatives (entre 80 et 100 € en moyenne mensuelle par famille), ce poste budgétaire nécessite une attention particulière. L'analyse des coûts des postes principaux (chauffage et eau chaude) permet de vérifier la pertinence économique des choix techniques retenus sur les programmes neufs et dans les opérations de réhabilitation thermique.

Les charges locatives sont payées par DAH à divers prestataires et refacturées aux locataires (chauffage, eau chaude, ascenseurs, espaces verts, nettoyage, électricité des parties communes...).

Maîtriser les charges locatives

114 logements vacants

louables au 31 décembre 2013.

106 logements vacants

Nombre moyen des logements vacants en 2013.

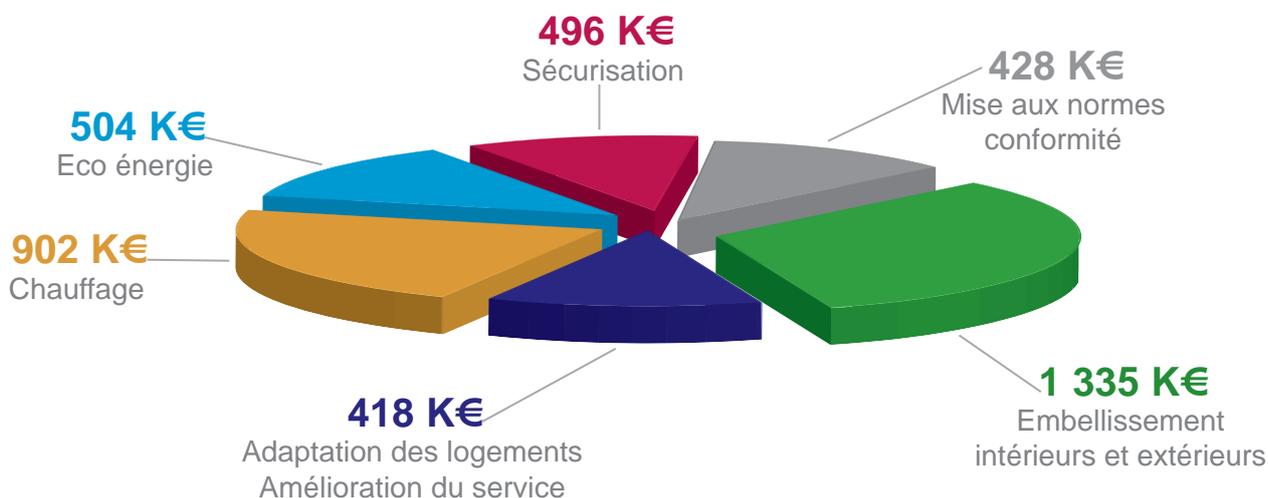


Photo - Droits réservés - Laurence Danière

Le plan de travaux

La réalisation du plan de travaux en 2013 s'est inscrite dans la continuité de 2012 et a pérennisé les investissements importants concernant l'entretien et l'amélioration du patrimoine.

6 millions d'euros de travaux, dont un peu plus de 4 millions d'euros de gros entretien selon la répartition ci-dessous avec une orientation prioritaire dans deux directions : les économies d'énergie et l'embellissement des logements et parties communes.



Les réhabilitations et améliorations thermiques



Résidence le Fontagnal 1 et 2
59 logements - Aouste-sur-Sye



Résidence le Berthelot
20 logements - Saint-Jean-en-Royans



Résidence la Condamine 1
51 logements - Crest

16 000 €
de travaux
par logement
en moyenne

Etudes en cours
144 logements

Communes

Crest
Portes-lès-Valence
Portes-lès-Valence

Programmes

Résidence les Acacias
Résidence les Cigales 1
Résidence la Chaffine 1 et 2

Nombre de logements

23
32
89

Un outil à la disposition des élus

Drôme Aménagement Habitat est **un outil** à la disposition des élus et des territoires qui souhaitent concrétiser un projet dans le domaine de l'habitat ou de l'aménagement. Ainsi les équipes de DAH sont en mesure de mettre en place des projets de différentes natures :

- ▶ Construction de logements locatifs destinés à un large public : les familles, les personnes à mobilité réduite et également les personnes âgées ;
- ▶ Restauration de bâtiments dans les centres anciens ;
- ▶ Réalisation de foyers, EHPAD, résidences sociales et MARPA (Maisons d'Accueil Rurales pour Personnes Agées) ;
- ▶ Implantation en pied d'immeubles de locaux commerciaux et tertiaires ou d'équipements pour les communes (salle de quartier, médiathèque, crèche...) ;
- ▶ Opérations d'aménagement avec cession de charges foncières pour la réalisation de programmes en accession ;
- ▶ Lotissements.



BOURG-LES-VALENCE - La Nouvelle Cythère
48 logements et locaux commerciaux - Locaux APAJH et locaux ANEF
Réalisation en label Effinergie Bâtiment Basse Consommation
et QEB (Qualité Environnementale des Bâtiments)
Architectes : Brenas Doucerain architectes

133 logements familiaux

UNE MARPA de 23 logements et un logement de fonction à Rémuzat

UN FOYER APAJH de 9 chambres à Buis-les-Baronnies

166
*Mises en
service
en 2013*

Communes	Programmes	Nombre de logements
Anneyron	Résidence du Stade	5
Anneyron	Résidence de l'Ecole - Hameau de Mantaille	4
Albon	Résidence les Jardins de Bagatelle	6
Chantemerle-les-Blés	Résidence des 7 semaines	10
Romans-sur-Isère	Résidence Galilée	9
Bourg-lès-Valence	Résidence la Nouvelle Cythère - Bâtiments B et C	32
Bourg-lès-Valence	Résidence la Nouvelle Cythère - locaux APAJH - locaux ANEF	/
Sahune	Résidence le Devès	4
Rémuzat	MARPA des Baronnies	24
Buis-les-Baronnies	Foyer Demontais - APAJH	9
Buis-les-Baronnies	Résidence rue du Pont Neuf	4
Pierrelatte	Résidence Villas Langevin	24
Pierrelatte	Résidence Ronsard	25
Pierrelatte	Grand'Portes 1	10

Logements en *chantier*



PORTES-LES-VALENCE - Résidence la Fraternité

64 logements et 11 maisons

Réalisation en label Effinergie Bâtiment Basse Consommation

et QEB (Qualité Environnementale des Bâtiments) niveau BBC+ pour les 64 logements

Réalisation en label THPE (Très Haute Performance Energétique) pour les maisons

Architectes : Rue Royale Architectes et Bureau d'Architecture Méditerranée

535

logements en chantier sur 29 opérations

(au 31 décembre 2013)

Communes	Programmes	Nombre de logements
Manthes	Le Village	6
Peyrins	Rue des Ecoles	15
Romans-sur-Isère	Résidence Jules Massenet	60
Bourg-de-Péage	Résidence Lucie Aubrac	28
Bourg-de-Péage	Place de Delay d'Agier	20
Bourg-de-Péage	Rue Charles Ducros	21
Saint-Jean-en-Royans	Rue Hector Alléobert	6
Echevis	La Cure	3
Bourg-lès-Valence	Résidence Utopia	60
Bourg-lès-Valence	13 bis rue de Verdun	26
Valence	Rue Paul Bert	20
Saint-Marcel-lès-Valence	Les Barris	6
Portes-lès-Valence	Résidence La Fraternité	75
Beaumont-lès-Valence	Allée des Jonquilles	16
Beaumont-lès-Valence	Quartier Les Verchères	22
Beaumont-lès-Valence	Rue Billeton	4
Crest	La Martine 3	8
Loriol	L'Orée du Bourg	10
La-Bégude-de-Mazenc	Les Mourettes	9
Donzère	Avenue des Dolia	18
Donzère	Le Clos des Orchidées	10
Aubres	Le Clos des Abricotiers	7
Saint-Paul-Trois-Châteaux	Résidence les Chênes	8
Pierrelatte	Les Jardins de Clonia	10
Pierrelatte	Rue des Frères Montgolfier	16
Pierrelatte	Rue Pierre Loti	19
Pierrelatte	Rue Nicolle	6
Pierrelatte	Les Résidences de Cardélino	12
Pierrelatte	Les Jardins de Saint Jean	14

Maîtriser les charges locatives et respecter l'Environnement



Aujourd'hui la réduction des charges et le développement durable sont des priorités prises en compte dans la construction des logements.

Les logements sont économes en énergie grâce au travail des architectes et des bureaux d'études sur l'enveloppe des bâtiments. Aujourd'hui, nous appliquons la réglementation RT 2012 et allons encore plus loin en adoptant le **label Effinergie BBC+** pour certains projets. Cette année, nous avons livré 6 maisons passives à ALBON qui ont obtenu le certificat du Passivhaus Institut. Ce programme répond pleinement au enjeu du développement durable et apporte une sécurité pour les locataires face à l'augmentation des coûts de l'énergie. De même, nous équipons les logements en construction de capteurs solaires thermiques (eau chaude sanitaire) et de chaudières au bois déchiqueté ou au bois granulé quand il n'y a pas de réseau gaz de ville. Afin de mener à bien la réalisation de ces projets, DAH a signé une convention de partenariat avec l'ADIL PIE (Point Information Energie).

MALISSARD - EHPAD Bernard Eyraud
EOVI gestionnaire - 86 lits

Réalisation en RT 2012

Architectes : M^{me} BURGARD et M. CHAMBAUD

280 logements financés en 2013

Communes	Programmes	Nombre de logements
Saint-Vallier	Rue du Belvédère	21
Saint-Vallier	Les Rioux	3
Tain-l'Hermitage	Le Florilège - VEFA	15
Romans-sur-Isère	Rue Thimonnier	33
Saint-Laurent-en-Royans	Le Domaine des Hautes Serres	5
Saint-Jean-en-Royans	Rue Hector Alléobert 2 ^{ème} tranche	10
Valence	27 Avenue Félix Faure	11
Malissard	Résidence Bernard Eyraud - EHPAD EOVI	86
Alex	Route de la Butte	9
Aouste-sur-Sye	Résidence Blanchelaine - Foyer UDAF	7
Saoû	Route de Crest	9
Sainte-Croix	Maison des Ursulines	6
La-Roche-sur-Grane	Les Auches	4
Mirmande	L'Ecole / La Poste	4
Loriol	L'Orée du Bourg - VEFA	10
La-Bâtie-Rolland	Chemin de la Trimonde	6
Donzère	Le Clos des Orchidées - VEFA	10
Pierrelatte	Boulevard Saint Joseph	12
Pierrelatte	Les Blaches - VEFA	19

Drôme Aménagement Habitat s'attache à apporter, sur l'évolution de son patrimoine, un regard d'ensemble comprenant la réhabilitation et la requalification des espaces extérieurs. Ces démarches ont permis un traitement et une transformation complète de certains quartiers.

*Construire
l'ambiance
des quartiers
drômois par la
résidentialisation*

**Clarifier
l'usage des
espaces**



1

Avant (photo 1) et après la
résidentialisation (photo 2).
(ORU de Loriol-sur-Drôme Bâtiment KLM)

2

1 Intégrer des jardins aux rez-de-chaussée pour rendre les espaces publics vivants.
(PRU Pierrelatte - Bâtiment 30)

2 Des clôtures pour une rue et une résidence.
(PRU Pierrelatte - Bâtiment 24)

3 Aménager les abords de la rue en veillant à sa qualité.
(PRU Pierrelatte - Bâtiment 32)



*La résidentialisation pour
revenir au paysage
traditionnel*

**Fragmenter
les espaces pour un
habitat confortable,
optimisé, à taille humaine
et plus sécurisé**

1 Apport de jardins et de portillons qualitatifs et sécurisés.
(PRU Pierrelatte - Bâtiment 34)

2 Halls retournés avec courrée recrée de toutes pièces : parkings, adressage...
(5 Allée Bizet - Pierrelatte)

3 Un hall attribué à un parking spécifique.
(18 Rue Jean Moulin - Pierrelatte)



1 L'entrée résidentielle : accueillante, chaleureuse et bien traitée.
(PRU Pierrelatte, Allée Fabre)

2 Vie résidentielle : supports d'usages et de vie de voisinage.
(PRU Pierrelatte - Allée Lamark)

3 Nouveaux halls résidentiels avec traitement intérieur soigné : bois, miroirs, détecteur de présence.
(PRU Pierrelatte - 6 Allée Lamark)

4 Paysages résidentiels.
(Rue Jean Moulin - Bâtiments 29 - 30)



De **Rénovateur** à **Créateur** de quartier

DAH souhaite accompagner, en concertation avec les collectivités, l'évolution urbaine des territoires.

Dans ce cadre, il a mis en place une équipe d'ingénierie spécifique pour les opérations de renouvellement et d'aménagement urbain (techniciens spécialisés, programmiste, assistance de projet...).

Par son expérience ancienne du réaménagement de morceaux de ville, DAH accompagne les collectivités autour des valeurs de rééquilibrage, de confort et de développement des potentialités des territoires.



Un **Partenaire** opérationnel pour les opérations **Urbaines**

DAH fonde les conditions de réalisation des projets, aménage, finance les programmes et commercialise par ses connaissances de l'ensemble du processus et des acteurs des opérations urbaines :

- ▶ La conduite des études préalables,
- ▶ La concertation ;
- ▶ Le portage administratif (ZAC, opérations de lotissements, permis valant division...)
- ▶ Le portage foncier et la réalisation des aménagements ;
- ▶ La conduite technique des travaux de voirie et le portage financier ;
- ▶ La veille et l'accompagnement juridique ;
- ▶ La commercialisation des lots.

Le territoire du projet en milieu rural **Saint-Laurent-en-Royans** Opération de renouvellement de **Pont d'Aix**

DAH aménage localement, articule les territoires et conforte la performance de services dans le centre bourg.

- ▶ Etudes préalables en collaboration avec les acteurs locaux et le CAUE de la Drôme ;
- ▶ Portage foncier ;
- ▶ Conduite technique (démolition, évolution du système de chauffage, construction de voiries et aménagements de lots) ;
- ▶ Commercialisation de lots destinés à la vente, réalisation de lieu d'accueil de services communaux.



Le territoire du projet zone d'aménagement **Loriol** **Projet Seringa**

L'équipe d'ingénierie de DAH assiste la commune de Loriol à la mutation profonde du sud de la commune par le projet Seringa. Elle accompagne le pilotage du projet, l'élaboration technique et le suivi financier auprès de la maîtrise d'ouvrage pour :

- ▶ La réalisation des voiries ;
- ▶ L'aménagement des espaces publics ;
- ▶ La structuration des équipements urbains ;
- ▶ Les aménagements de lots.



Cité Scolaire Nyons

Concours en 2005



2013 : La fin de 5 ans de travaux
d'agrandissement et de restructuration
en site occupé par 1 200 élèves
superficie de 13 000 m²

Coût de l'opération : **22,5 M€ TTC**



Avant travaux en 2008



Après travaux en 2013



Extérieurs



Salle de compétition avec 800 places de gradins

Complexe sportif Ilot de l'Europe Bourg-de-Péage

Début de travaux : avril 2012

Livraison : décembre 2013

Arrêt des bus, agrandissement cour
du Collège, plateau sportif, gymnase
2 salles, parvis et parking

Coût de l'opération : **15 M€ TTC**

Pôle ECOTOX Rovaltain Alixan

Construction de 13 500 m²
de bâtiments avec 4 halles
expérimentales, laboratoires,
bureaux, salle de conférence
de 300 places et locaux techniques

Démarrage des travaux : Été 2014
Durée : 20 mois

Coût de l'opération : **60,3 M€ TTC**



L'exploitation 2013

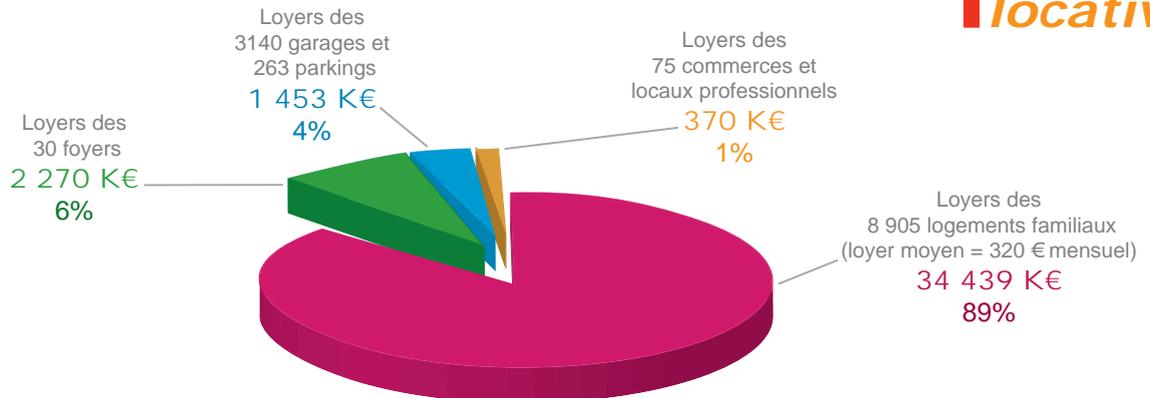
L'exploitation 2013 de Drôme Aménagement Habitat dégage un excédent de fonctionnement de :
7,3 millions d'euros.

Libellé	Recettes	Dépenses	Excédent	En %
Activité locative	56 956 K€	53 002 K€	3 954 K€	53,94 %
Vente de logements	4 999 K€	1 623 K€	3 376 K€	46,06 %
Total excédent			7 330 K€	

La vente de logements dégage **3,376 millions d'euros** de fonds propres, sans lesquels DAH ne pourrait autant investir dans l'offre nouvelle, compte tenu des conditions d'équilibre des opérations qui se dégradent structurellement en raison de la forte diminution des aides à la pierre et la hausse soutenue des coûts de construction. La part des 50 ventes de logements individuels dans l'excédent est en 2013 de **46,06%**.

L'excédent est consacré à l'amélioration du parc et son maintien en bon état, à l'adaptation des logements au handicap, aux réhabilitations thermiques et au développement de l'offre nouvelle de logements à destination des Drômois.

L'activité locative génère **73,5%** des produits. Les logements familiaux représentent 89 % du total des loyers :

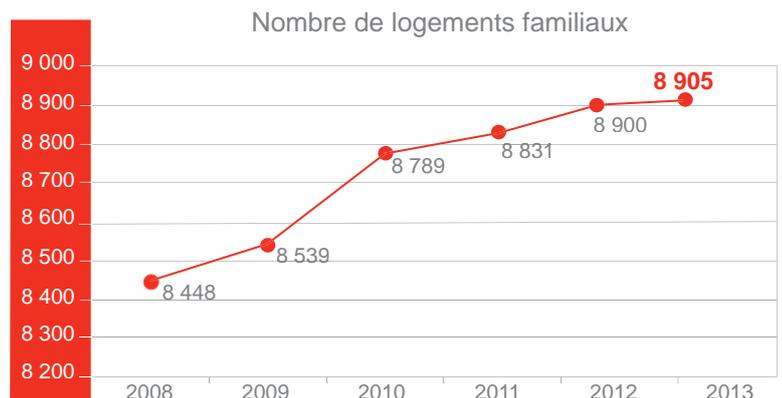


L'activité locative

L'évolution du Patrimoine

L'évolution du patrimoine en logements familiaux résulte du solde positif entre les mises en services et les sorties du patrimoine (ventes et démolitions) :

Année	Mises en service	Démolitions ventes	solde
2008			8 448
2009	214	123	91
2010	276	26	250
2011	141	99	42
2012	244	175	69
2013	150	145	5
Total général			8 905



Les dépenses en 2013

Les coûts de structure en mobilier, matériel, outil informatique, représentent moins de 1% des dépenses d'investissement pour un montant de **440 K€**

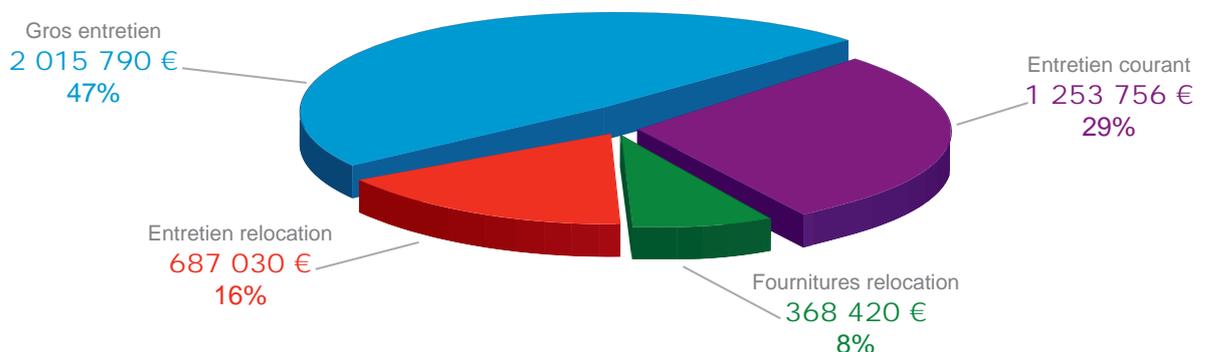
Ce sont **43 millions d'euros** qui ont été investis en travaux et honoraires pour l'offre nouvelle et les grosses réparations du parc existant, en particulier les réhabilitations thermiques, auxquels il faut rajouter **1 286 K€ d'achat de foncier** pour assurer les programmes futurs.

Libellé	Montant	En %
Acquisition de moyens matériels, équipements	440 K€	0,98%
Travaux offre nouvelle et amélioration - Honoraires - Logements	39 300 K€	87,80%
Travaux offre nouvelle et amélioration - Honoraires - Foyers	2 436 K€	5,44%
Voiries - Réseaux	1 300 K€	2,90%
Terrains	1 286 K€	2,87%
Total général	44 762 K€	

Total
43 036 K€

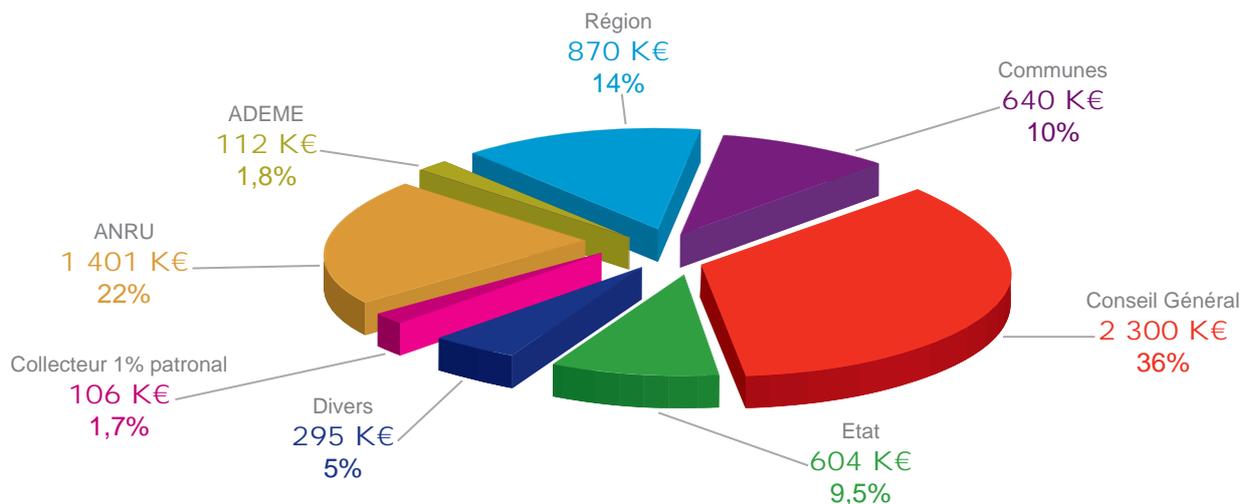
DAH a consacré **4,270 millions d'euros** à l'entretien courant et au gros entretien, non compris les programmes de réhabilitation et de résidentialisation du parc de logements. Au total, ce sont donc près de 48 millions d'euros de commande publique qui ont été dépensés dans les entreprises de BTP et pour les maîtres d'œuvre pour la plupart drômoises. Près de 12 millions d'euros investis sur le parc en 2013 (résidentialisations, réhabilitations, grosses réparations).

L'entretien du patrimoine en 2013

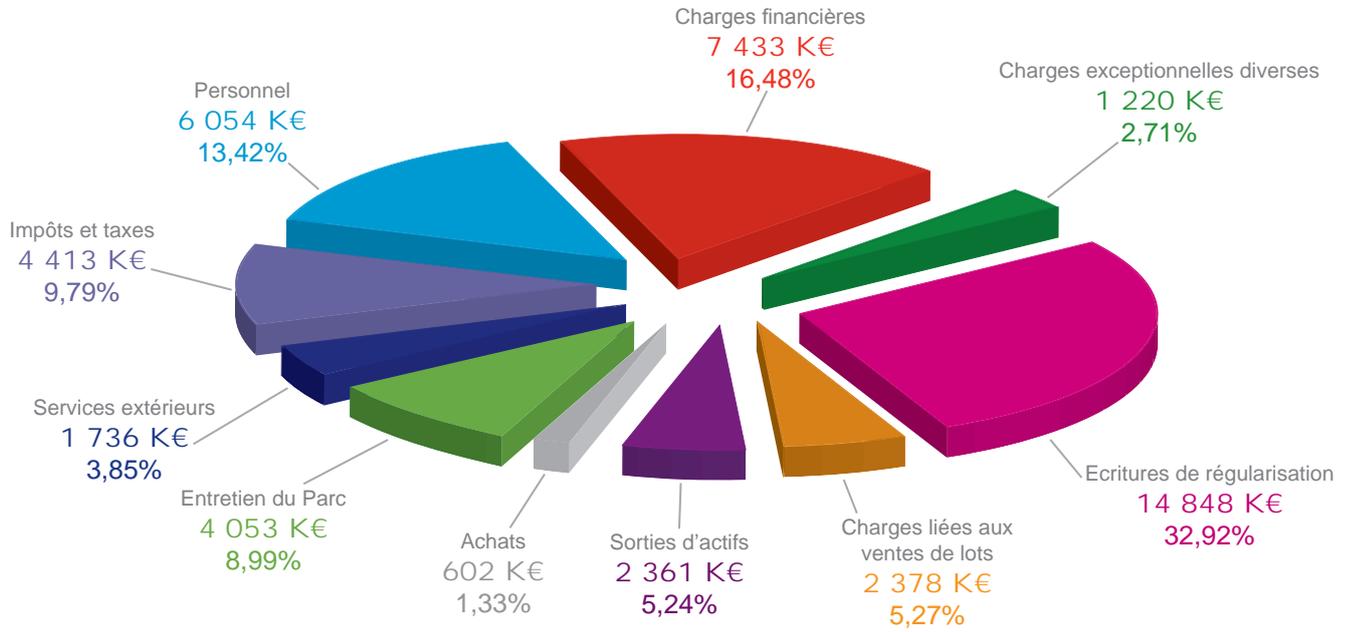


L'origine des subventions

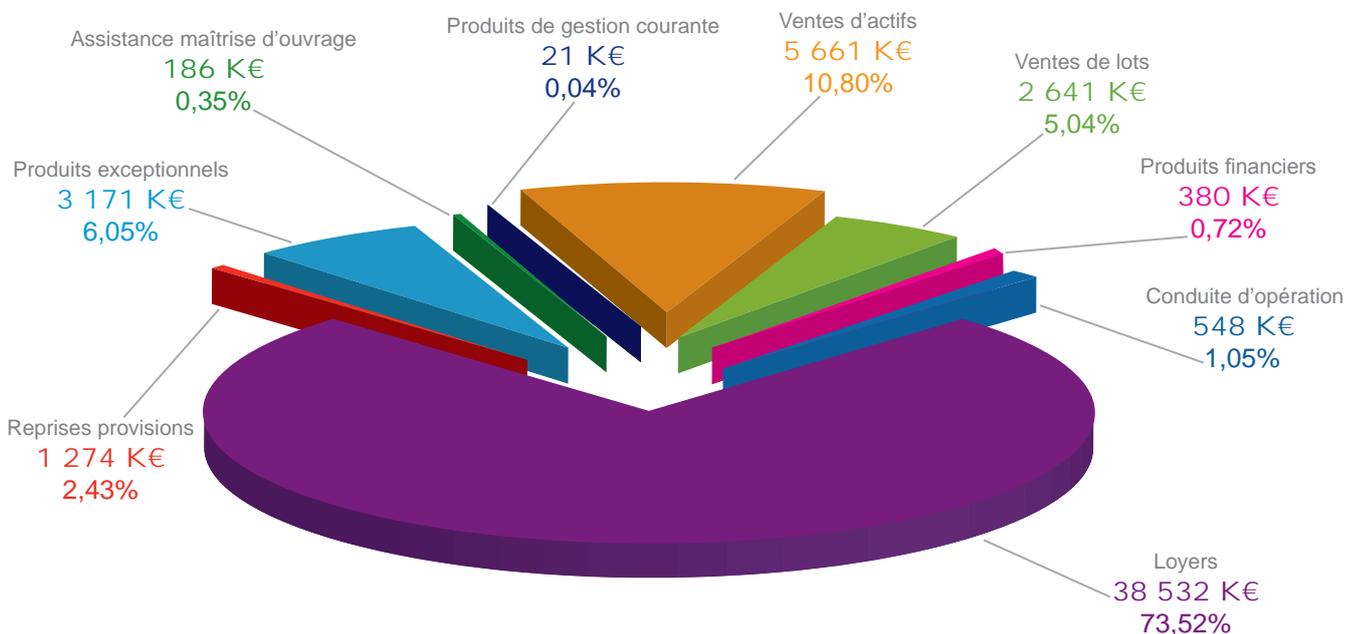
Pour financer ces investissements, DAH a mobilisé **32,2 millions d'euros d'emprunts**, encaissé **6,3 millions d'euros de subventions d'investissement** et utilisé sa trésorerie disponible.



Les **charges** d'exploitation
(hors charges récupérables)



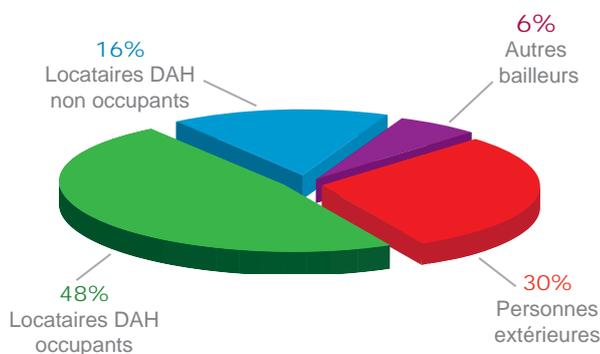
Les **produits** d'exploitation
(hors récupération des charges locatives)



DAH favorise le **parcours résidentiel**

En 2013, **50** logements ont été vendus.
Les ventes ont rapporté près de **3,4 millions d'euros** (montant net).

Les ventes se répartissent comme suit :



Les Maréchaux - Hauterives



Les Albizias - La-Bâtie-Rolland

SERVICE RESSOURCES HUMAINES



En 2013, l'effectif moyen était de **196 salariés** dont 178 collaborateurs actifs répartis comme suit : 67 au siège et 111 en agences et 18 hors collectivité (Congés Longue Maladie, Congés Longue Durée, congés parentaux et disponibilité).

Sur les 196 salariés, 65% ont un statut privé (OPH) et 35% ont un statut fonctionnaire (FPT). 101 salariés sont des femmes et 77 sont des hommes. L'âge moyen est de 43,5 ans.

DAH, pour le **bien-être** de ses salariés

Le service Ressources Humaines a mené plusieurs projets structurants sur l'année 2013 dont celui de la Prévoyance.

Depuis le 12/07/2012 un accord national a été signé sur la protection sociale complémentaire dans les OPH. Un groupe de travail a été formé au sein de l'association interbailleurs de la Drôme et de l'Ardèche, « ABS 26/07 », avec les offices de Valence, Romans, Montélimar et Vivarais Habitat afin de construire la meilleure solution.

La Mutuelle Générale de Prévoyance est l'organisme qui a été choisi par l'ensemble des bailleurs du groupement pour donner les garanties de décès, invalidité et incapacité et qui prévoit entre autre un maintien de salaire à hauteur de 100% du salaire net dès le 91^{ème} jour d'arrêt et jusqu'au 366^{ème} jour puis 95% du salaire net jusqu'au retour du salarié en poste ou sa mise en retraite.

La prévoyance est effective et obligatoire à compter du 01/01/2014 pour tous les salariés OPH en CDI. S'agissant de la Prévoyance pour les salariés FPT, celle-ci reste facultative et sera mise en place en mai 2014.

DAH participe à hauteur de 60% de la cotisation, le Comité d'Entreprise à hauteur de 5 euros par salarié et par mois et le reste étant à charge du salarié.

La Responsabilité Sociale d'Entreprise (RSE) de Drôme Aménagement Habitat s'inscrit dans un contexte large, bien au-delà de sa mission originelle de bailleur social.

Il s'agit pour notre organisme de répondre aux enjeux auxquels il est confronté en les transformant en opportunités. Ainsi Drôme Aménagement Habitat a engagé de nombreuses initiatives qui constituent autant de réponses pragmatiques et innovantes.

Le bilan RSE de Drôme Aménagement Habitat prend corps sur le terrain selon la déclinaison suivante :

Le volet insertion

Drôme Aménagement Habitat a mis en œuvre toute une série de dispositions en faveur du retour à l'emploi pour des personnes en étant éloignées :

- ▶ Inscription de **clauses d'insertion** dans le cadre des marchés publics de travaux. Au total, pour l'année écoulée, elles représentent **2400 heures**.
- ▶ Reconduction des **trois conventions signées** avec les structures d'insertion : **ARCHER, PARENTHÈSE et ANCRE**.
- ▶ Embauche de **12 personnes** en insertion, soit 2 nouveaux salariés par agence, afin d'améliorer le service rendu aux locataires.
- ▶ Accueil d'une **dizaine de stagiaires** par an.

Le volet développement durable

Pour chaque programme neuf, DAH étudie la possibilité de **préserver les ressources naturelles** tout en tentant de **baissier les charges pour les locataires**. Cette exigence s'applique également au patrimoine existant lors des réhabilitations. De plus, DAH s'engage à **réduire son empreinte écologique**. Cela se traduit par :

- ▶ En généralisant l'**isolation thermique extérieure** des façades et par une recherche systématique de **labels** pour les programmes neufs.
- ▶ Le remplacement des modes de chauffage (éradication du patrimoine chauffé au fioul) et l'intervention sur le bâti dans le cadre des **réhabilitations thermiques**.
- ▶ La **sensibilisation des locataires** aux économies d'énergie : remise des « **mallettes éco** » aux locataires entrants et prochainement distribution de **magnets gestes « éco »** pour les locataires dont le bâtiment a fait l'objet d'une réhabilitation thermique.
- ▶ L'implication dans un **projet innovant « Life + Sustain ICT »** suite à l'opération ANRU sur Pierrelatte afin de permettre aux locataires de suivre en temps réel leur consommation d'énergie.
- ▶ Le choix de **véhicules électriques** dans le cadre de sa politique de déplacements : une **voiture « Zoé » électrique** et **5 vélos à assistance électrique** mis à disposition des agences.

En agissant ainsi, notre organisme améliore, par le même biais, sa performance. Des résultats positifs dont profitent pleinement les drômois les plus modestes logés par DAH.

- ▶ **1508** logements bénéficient d'une installation complémentaire de production d'**eau chaude sanitaire solaire** (collectif et individuel).
- ▶ **1283** logements sont chauffés à l'**énergie bois** collectif et individuel (y compris réseaux urbains au bois de Pierrelatte et Saint-Jean-en-Royans).

Au 31 décembre 2013 :

- ▶ **119 000 KWH** ont été vendus à EDF (panneaux photovoltaïques du siège social de DAH).
- ▶ **106 357 KWH** ont été produits par les panneaux photovoltaïques du bâtiment 36 à Pierrelatte et de la résidence Rivisère à Bourg-de-Péage.



Voiture électrique « Zoé »

Habitat Durable du patrimoine existant

DAH participe à l'économie drômoise



PORTES-LES-VALENCE - Résidence la Fraternité
64 logements et 11 maisons
Réalisation en label Effinergie Bâtiment Basse Consommation
et QEB (Qualité Environnementale des Bâtiments) niveau BBC+ pour les 64 logements
Réalisation en label THPE (Très Haute Performance Energétique) pour les maisons
Architectes : Rue Royale Architectes et Bureau d'Architecture Méditerranée

De tout temps, la construction de logements sociaux a été au cœur du développement économique de notre département en assurant aux entreprises locales du BTP des ressources substantielles pour pérenniser les emplois, ou mieux, en créer de nouveaux.

Affichant un budget de plus de **110 millions d'euros**, Drôme Aménagement Habitat est un donneur d'ordre important de la Drôme. En 2013, ce sont plus de **45 millions d'euros** de commandes passées aux entreprises du BTP de la Drôme et de l'Ardèche.

La présence de 6 agences sur toute la Drôme confère à DAH un ancrage territorial fort. En travaillant régulièrement avec les entreprises locales du BTP, notre structure contribue à produire de la croissance, créatrice d'emplois durables et non délocalisables. DAH est ainsi l'un des acteurs économiques incontournables dans la Drôme.

Par ses missions diversifiées, de la construction au renouvellement urbain en passant par l'aménagement, la maintenance ou encore la vente, DAH crée les conditions favorables au développement économique des territoires sur lesquels il intervient.

Notre organisme est également pleinement engagé dans l'insertion de personnes éloignées de l'emploi, en partenariat avec trois associations drômoises: ANCRE, ARCHER et PARENTHÈSE-ASCISE avec lesquelles nous avons signé des conventions.



DAH favorise l'insertion sociale

DAH est acteur d'une solidarité partagée

Généraliste de l'habitat, nous n'en oublions pas pour autant les valeurs du logement social, auxquelles nous restons farouchement attachés. Pour cette raison, notre exigence de tous les instants est de préserver une articulation dynamique entre l'équilibre économique et la finalité « citoyenne » de notre mission. C'est grâce à cet équilibre que notre mission de loger les plus modestes des drômois sera assurée tout en garantissant à chacun le respect et la place qui lui sont dus.



LES LIVRAISONS SIGNIFICATIVES EN 2013



ANNEYRON

L'Amphithéâtre

5 logements et une maison médicale
Réalisation en label THPE (Très Haute Performance Energétique)
Chaudière individuelle au gaz pour les logements
Architecte : Cabinet TRAVERSIER

ALBON

Les Jardins de Bagatelle

6 maisons passives
Programme bénéficiant de la certification « Maison Passive France »
Réalisation Label Effinergie Bâtiment Basse Consommation
QEB (Qualité Environnementale des Bâtiments)
Chaufferie collective au bois granulé et isolation thermique extérieure des façades
Architecte : M. D'YVOIRE



ROMANS SUR ISERE

Résidence Galilée

9 logements
Réalisation en label Effinergie Bâtiment Basse Consommation
Chaudière collective au gaz et isolation thermique extérieure des façades
Architecte : M. PENEL

BOURG-LES-VALENCE

Résidence la Nouvelle Cythère

48 logements et locaux commerciaux, locaux APAJH et locaux ANEF
Réalisation en label Effinergie Bâtiment Basse Consommation
QEB (Qualité Environnementale des Bâtiments)
Chaudières collectives au gaz et isolation thermique extérieure des façades
Architectes : BRENAS DOUCERAIN architectes



PIERRELATTE

Résidence Villas Langevin

24 logements
Réalisation en label Qualitel THPE (Très Haute Performance Energétique)
Bâtiment raccordé au réseau de chaleur urbain pour le chauffage et isolation thermique extérieure des façades
Architecte : INSOLITES Architectures



PIERRELATTE
Résidence Ronsard

25 logements
Réalisation en label Qualitel THPE (Très Haute Performance Energétique)
Bâtiment raccordé au réseau de chaleur urbain pour le chauffage et isolation thermique extérieure des façades
Architecte : Atelier 3 A

PIERRELATTE
Grand'Portes 1

10 logements
Réalisation en label Effinergie Bâtiment Basse Consommation (BBC)
Chaudière au bois granulé
Architecte : M. DORGNON



BUIS LES BARONNIES
Résidence du Pont Neuf et le foyer Demontais

4 logements et un foyer de 9 chambres
Réalisation au niveau du label Qualitel THPE (Très Haute Performance Energétique)
Chaufferie collective au bois granulé
Architectes : BILOBA

REMUZAT
MARPA des Baronnie

24 logements
Niveau du label THPE (Très Haute Performance Energétique)
Chaudière au bois déchiqueté et 250 m² de panneaux photovoltaïques
Architectes : BILOBA



SAHUNE
Résidence le Devès

4 logements
Réalisation en label Qualitel THPE 2005 (Très Haute Performance Energétique)
Pompe à chaleur air-eau et isolation thermique extérieure des façades
Architecte : HLSA – M. LONG

Inaugurations et poses de 1^{ère} Pierre

LES TEMPS FORTS EN 2013

Pose de la 1^{ère} pierre le 9 janvier 2013

Résidence Jules Ferry
75 logements
PORTES-LES-VALENCE



Inauguration le 16 janvier 2013
Résidence Conches et Chamarges
2 logements
DIE

Inauguration le 4 février 2013

Résidence Philippe Bombrun
26 logements
BOURG-DE-PEAGE



Inauguration le 20 février 2013
Résidence Bon Accueil
5 logements
LA-BEAUME-CORNILLANE

Inauguration le 12 Avril 2013
Complexe médico-social Gabriel Biancheri

Une EHPAD de 62 places
Un foyer logement de 20 studios
Un centre médico-social
HAUTERIVES



Pose de la 1^{ère} pierre le 21 mai 2013
Résidence Allée des Jonquilles
16 logements
BEAUMONT-LES-VALENCE

Inauguration le 5 juin 2013

Résidence le Clos des Vignes
4 logements
CROZES-HERMITAGE



Inauguration le 7 juin 2013
Résidence les Grands Abris
20 logements
SAUZET

Inaugurations et poses de 1^{ère} Pierre

LES TEMPS FORTS EN 2013

Inauguration le 17 juin 2013
Résidence Tony Garnier
27 logements
BOURG-LES-VALENCE



Inauguration le 11 juillet 2013
Résidence la Médiathèque
8 logements
ANNEYRON

Inauguration le 11 juillet 2013
Résidence du Stade
5 logements
ANNEYRON



Inauguration le 19 juillet 2013
Résidence les Platanes
18 logements
BEAUSEMBLANT

Inauguration le 29 août 2013
Les Jardins de Baguette
6 maisons passives
ALBON



Inauguration le 14 septembre 2013
Résidence de l'Ecole
Hameau de Mantaille
4 logements
ANNEYRON

Inauguration le 10 octobre 2013
Résidence du Pont Neuf - 4 logements
Foyer APAJH - 9 logements
BUIS-LES-BARONNIES



Inauguration le 7 novembre 2013
Résidence les Oliviers 2
27 logements
NYONS

6 agences de proximité

Nos 6 Agences sont composées de professionnels qui assurent quotidiennement l'accueil de personnes désirant louer un logement. Ils les conseillent dans leur démarche et leur proposent des solutions adaptées à leur besoin.



Les Responsables d'agence

Amélie
FERRIER



Agence Drôme des Collines

8 rue Victor Hugo
26240 Saint-Vallier-sur-Rhône
Tél. : 04 75 31 25 22
Fax : 04 75 31 12 58

Claire
SABATON



Agence Monts du Matin

Quartier Petite Ardoise - Bâtiment Le Berry
Rue Vincent Auriol - B.P. 14
26300 Bourg-de-Péage Cedex
Tél. : 04 75 72 82 40
Fax : 04 75 72 82 41

Robert
REUS



Agence Bassin Valentinois

18 place de la Paix
26000 Valence
Tél. : 04 75 81 30 60
Fax : 04 75 41 18 06

Gilles
DEROUX



Agence Val de Drôme

Maison de la Tour du Pin
14 rue de la République - B.P. 511
26401 Crest Cedex
Tél. : 04 75 25 36 31
Fax : 04 75 76 84 25

Bruno
VEDRINE



Agence Montélimar

4 allée Maurice Ravel
26200 Montélimar
Tél. : 04 75 01 30 74
Fax : 04 75 53 72 62

Fanny
MCHIRI



Agence Drôme Provençale

Résidence Daudet - Bâtiment B
Place Alfred de Musset - B.P. 161
26702 Pierrelatte Cedex
Tél. : 04 75 04 48 90
Fax : 04 75 04 03 71

Siège social

11 avenue de la gare - BP 10250 Alixan - 26958 Valence cedex 9 - Tél. : 04 75 81 78 00 - Fax : 04 75 81 78 01
@ : www.dromeamenagementhabitat.fr - E-mail : contact@dromeamenagementhabitat.fr