– LA DRÔME –

Drôme Aménagement Habitat

Office public de l'habitat

Bilan d'activité 2016

DAH
UN SAVOIR-FAIRE RECONNU

www.dromeamenagementabitat.fr

Sommaire

Chapitre 1
Profil de Drôme Aménagement Habitat
pages 2 à 9

Chapitre 2
DAH, un acteur social
pages 10 à 13

Chapitre 3
DAH, un acteur économique et environnemental
pages 14 à 15

Chapitre 4
DAH, un acteur territorial
page 16 à 17

Chapitre 5
DAH, un acteur responsable et engagé
page 18 à 19

Editos de
Aurélien Esprit et Alain Villard

Le rapport d'activité 2016 confirme que DAH est un acteur économique important qui participe au dynamisme du département. Avec un budget de plus de 136 millions d'euros, c'est le troisième budget public de la Drôme après le Conseil départemental et Valence Romans Agglomération.

Depuis le mois d'avril dernier, avec le Conseil d'Administration, j'ai engagé une nouvelle politique d'attribution de logements basée sur des critères évitant toute inégalité.

DAH accueille 10 000 ménages en favorisant la diversité et contribue ainsi à la cohésion sociale en préservant le pouvoir d'achat des locataires.

DAH innove avec notamment son projet d'envergure du Pôle Seniors à Valence. Celui-ci regroupera deux EHPAD avec 200 lits gérés en partenariat par EOVI Services et Soins et le CCAS de Valence. Il comprendra une vingtaine de logements destinés aux personnes âgées. 70 à 80 logements en accession de standing compléteront l'aménagement de cette ancienne friche SCAPA BARNIER.

> « 78,4% des marchés sont attribués à des entreprises drômoises »

DAH soutient l'économie locale. 78,4% des marchés sont attribués à des entreprises drômoises.

DAH investit dans la construction et la réhabilitation. J'ai souhaité, sur les trois ans à venir, stabiliser notre offre de production à 200 logements familiaux par an dont au moins un tiers sera consacré en priorité aux communes carencées loi SRU, hors foyers, EHPAD.... Nous avons validé au mois de mai le plan pluriannuel des démolitions (180 logements à démolir en trois ans) et des réhabilitations-résidentialisation (plus de 1 200 logements à réhabiliter).

Ainsi, notre mission d'utilité publique repose sur trois principes fondamentaux défendus par le mouvement HLM :

- L'accès du plus grand nombre au logement social ;
- L'innovation architecturale et environnementale ;
- Le partenariat financier des collectivités, de l'Etat… favorise l'investissement et la production de 200 logements par an.

Les bons résultats financiers 2016 m'amène à continuer à conduire une politique du logement ambitieuse et des réalisations audacieuses.

Aurélien ESPRIT
Président de DAH

Nous voici en 2017, vous présentant le bilan 2016 de notre entreprise. 2017 année d'élections présidentielles qui vont peut-être sceller le sort, ou à défaut, définir les grandes orientations de demain en matière de logement et de l'habitat. Alors gardons-nous de faire du logement social une réponse uniquement pour les plus pauvres, comme le préconise le récent rapport de la Cour des Comptes. Car derrière cette conception *« résiduelle »* du parc social se cache une approche remettant en cause la cohésion sociale et la mixité sociale, indispensables au bien vivre ensemble. En outre, cette vision manichéenne du logement social pourrait engendrer à long terme la création de quartiers concentrant les problèmes sociaux et peser lourdement sur les équilibres financiers des organismes de logement social.

> « Nous devons plus que jamais, poursuivre notre mission au bénéfice des drômois »

Dans ce contexte, nous devons plus que jamais, poursuivre notre mission au bénéfice des drômois mais également des territoires dont le développement passe par le logement, la création de MARPA, d'EHPAD ou encore de maisons médicales pour lutter contre les déserts médicaux.

En 2016, Drôme Aménagement Habitat a livré 295 logements sociaux, largement insuffisants au regard des 8 727 demandes de logements enregistrées, sur la même période, par le gestionnaire du système national d'enregistrement (SNE). C'est dire l'urgence sociale à poursuivre la construction de logements sociaux sur notre territoire. En maintenant un rythme de construction à 200 logements familiaux par an, DAH entend participer activement à cet effort. Un ou deux établissements médico-sociaux viennent compléter cette offre.

En matière de gestion sociale, les équipes de Drôme Aménagement Habitat restent mobilisées autour des grands défis qui sont les nôtres :

- Réhabiliter les logements existants, 187 d'entre eux l'ont été en 2016 et 88 autres ont fait l'objet d'une résidentialisation. Ces interventions assurent aux locataires des logements plus économes en énergie d'une part et préservent l'attractivité de notre patrimoine d'autre part ;
- Lutter contre les impayés, grâce un accompagnement en amont des locataires les plus fragiles. Ce travail de longue haleine se révèle efficace puisque le taux d'impayés est de 1,57% mesurée à 12 mois ;
- Répondre à l'aspiration de celles et ceux qui souhaitent devenir propriétaires de leur logement est également l'une de nos préoccupations. En 2016, 40 familles ont ainsi pu accéder à la propriété.

Au-delà de la construction et de la gestion sociale, DAH s'attache à développer une mission d'aménageur du territoire, notre 3ème métier, dont bénéficient de nombreuses collectivités. Ainsi nous réalisons des ZAC : celle de Beaumont-lès-Valence est désormais sur les rails. Nous avons en 2016 livré la Plateforme Ecotox, haut lieu européen de la recherche en Ecotoxicologie et Toxicologie de l'Environnement et une maison médicale.

Vous l'aurez compris le logement social est un modèle économique viable qui a maintes fois, prouvé son efficacité, en servant d'amortisseur social aux crises économiques successives, en garantissant au BTP local un volume suffisant d'affaires lors des périodes difficiles et en permettant le développement de projets innovants. Alors, dites *« Oui au logement social »*.

Alain Villard
Directeur général de DAH

Chapitre 1

Profil de Drôme Aménagement Habitat

Chiffres clefs 2016

Social

NOMBRE DE LOGEMENTS GERES AU 31/12/2016
9 599 logements familiaux repartis sur
153 communes du département
32 foyers (soit 1 038 lits)
107 commerces et locaux professionnels
3 456 garages

NOMBRE D'ATTRIBUTIONS EN 2016
1 197 logements attribués dont :
1 004 nouveaux locataires et
193 mutations internes

TAUX DE ROTATION EN 2016
10,68 %

NOMBRE DE DEPARTS EN 2016
1 029 départs dont :
836 départs (hors patrimoine) et
193 mutations internes au patrimoine

NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS au 31/12/2016
110 logements vacants en attente de relocation

Patrimoine

EN CHANTIER AU 31/12/2016
392 logements
soit 21 opérations

LES LIVRAISONS EN 2016
299 nouveaux logements familiaux

REHABILITATIONS THERMIQUES 2016
157 logements

DEMOLITIONS AU 31/12/2016
64 logements

Collaborateurs

NOMBRE DE SALARIES EN 2016
200 salariés répartis,
1/3 au siège et 2/3 dans les
6 Agences décentralisées

Finances

VENTES EN 2016
40 ventes

TAUX D'IMPAYES
(sur les loyers 2015)
A 6 mois fin de l'exercice (juin 2016) : 1,96 %
A 12 mois fin de l'exercice (décembre 2016) : 1,57 %

APL
(Aide Personnalisée au Logement)
61,94% des locataires perçoivent l'APL

FINANCEMENT 2016
196 logements financés
(+ 29 logements familiaux, rattrapage 2015) et 223 logements en foyer

BUDGET 2016
136 millions d'euros
Fonctionnement : 66 M€
Investissement : 70 M€

Evénements marquants

Janvier — Février — Mars — Avril — Mai — Juin

Janvier

- **19 janvier 2016 :** Journée des vœux à Saint-Marcel-lès-Valence
- **22 janvier 2016 :** Point presse sur Gay Lussac à Bourg-lès-Valence

Février

- **4 février 2016 :** Accueil d'une délégation de l'OPH de Châlons-en-Champagne pour échanger sur les nouveaux services (maisons médicales, veille bienveillante, plateforme Ecotox…)
- **12 février 2016 :** Point presse chantier Les Moulins à Bourg-de-Péage

Mars

- **4 mars 2016 :** Inauguration agrandissement agence Monts du Matin à Bourg-de-Péage
- **11 mars 2016 :** Inauguration Lamartine 2 (tranche 2) à Crest

Mars

- **11 mars 2016 :** Inauguration Les Auches à la Roche-sur-Grâne
- **18 mars 2016 :** Conférence de presse « Aide du Conseil départemental à DAH »
- **30 mars 2016 :** Inauguration de la Magnanerie à Peyrins

Avril

- **1er avril 2016 :** Visite de la Plateforme Ecotox par les administrateurs de DAH
- **18 avril 2016 :** Inaugurations de 3 programmes Les Jonquilles, Le Tacot et rue Billeton à Beaumont-lès-Valence

Avril

- **19 avril 2016 :** Point presse site Briker à Valence
- **21 avril 2016 :** Pose de 1ère pierre programme Place Rambaud (veille bienveillante) à Anneyron
- **29 avril :** Participation au forum Atout'Ages à Bourg-de-Péage

Mai

- **13 mai 2016 :** Accueil de 2 classes primaires de Valence au siège social et visite guidée
- **13 mai 2016 :** Inaugurations de 5 programmes Frères Mongolfiers, Jardins de Clonia, Le Béal du Moulin, Les Blaches et Le Gardian à Pierrelatte
- **18 mai :** Participation immeubles fleuris à La Parisière
- **27 mai 2016 :** Fête des voisins participation de 1424 locataires

Chapitre 1

Profil de DAH

Evénements marquants

Juillet — Août — Septembre — Octobre — Novembre — Décembre

Juin

- **9 juin 2016 :** Journée d'entreprise à Upie 12
- **23 juin 2016 :** Pose de 1ère pierre de la résidence du Rhône à la Coucourde et de la résidence Les Buis à Châteauneuf-sur-Isère 13

Juillet

- **1er juillet 2016 :** Inauguration de la Cure à Echevis 14
- **2 juillet 2016 :** Inauguration de la maison de santé pluridisciplinaire au Grand-Serre
- **7 juillet 2016 :** Inauguration Le Veyou à Saint-Croix
- **22 juillet 2016 :** inauguration du chantier Graff à la Parisière à Bourg-de-Péage 15

Septembre

- **16 septembre 2016 :** Inauguration le jardin de Jeanne à Montmeyran 16
- **21 septembre 2016 :** Conférence de presse « Présentation du projet VAL'ERE » à Saint-Vallier
- **26 septembre 2016 :** Inauguration de la MARPA Le Luquet, de la maison de santé pluridisciplinaire et de la résidence Les Loches à Luc-en-Diois 17

Octobre

- **13 octobre 2016 :** Participation au congrès des maires à Valence 18
- **17 octobre 2016 :** Inauguration villas de l'Ollanet (maison filière bois) à Saint-Vallier 19

Octobre

- **19 et 20 octobre 2016 :** Séminaire des cadres et des administrateurs à Châteauneuf-sur-Isère
- **22 octobre 2016 :** Inauguration Les Dolia à Donzère 20
- **27 octobre 2016 :** Inauguration Les Lavandières à Bourg-lès-Valence 21

Novembre

- **29 novembre 2016 :** Point médias démolition ancienne cheminée site SCAPA BARNIER à Valence 22

Décembre

- **12 décembre 2016 :** Pose de 1ère pierre de la MARPA et inauguration de la résidence La Vallée à Allex 23

Les indicateurs de performance et les équilibres financiers

En construisant des logements sociaux, Drôme Aménagement Habitat est 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.

En 2016, le niveau d'investissement à DAH s'est élevé à 61 millions d'euros répartis en travaux et honoraires.

Pour autant, nous n'en oublions pas les valeurs du logement social auxquelles nous restons attachés. Pour cette raison, notre exigence de tous les instants est de trouver une articulation dynamique entre l'activité économique, la finalité « citoyenne » de notre mission et les services apportés aux territoires.

C'est grâce à cet équilibre que notre mission de loger les plus modestes des drômois est assurée tout en garantissant à chacun le respect et la place qui lui est due.

Les indicateurs de performance

Plusieurs indicateurs attestent de la bonne santé de notre entreprise. A retenir que l'autofinancement de DAH est supérieur à la moyenne des autres organismes de taille équivalente en France.

- Indice de satisfaction des locataires sortant : **95,6%**
- Loyers (y compris sur-loyers) : **44 070 K€**
  Le montant global quittancé en 2016 est de 44 070 k€ soit une progression de 1 939 k€ de + 5% par rapport à 2015. (Tableau 1)
- Frais de maintenance du parc (réhabilitations, résidentialisations, gros entretien, entretien courant et changement de composants) : **12 850 K€**
- Annuités d'emprunts : **18 165 K€**
- Excédent d'exploitation : **10 500 K€** (Tableau 2)
- Taux de vacance financière : **1,80 %** des loyers
- Frais de personnel : **6 772 K€** hors charges récupérables
- Plus-values des ventes de logements : **2 787 K€**

Tableau 1

	Montant en euros	% des loyers
Loyers des 9 599 logements familiaux (loyer moyen = 337 € mensuels)	38 859 269 €	88,18%
Loyers des 32 foyers	2 403 388 €	5,45%
Loyers des 3 426 garages et 487 parkings	1 605 130 €	3,64%
Loyers des 107 commerces et locaux professionnels	1 201 957 €	2,73%
TOTAL DES LOYERS	44 069 744 €	
TOTAL DES CHARGES LOCATIVES	9 016 450 €	
RECETTES TOTALES DE L'ACTIVITE LOCATIVE	53 086 194 €	

Tableau 2

	Recettes en K€	Dépenses en K€	Excédents en K€	%
ACTIVITE LOCATIVE	65 225 K€	57 512 K€	7 713 K€	73%
VENTE DE LOGEMENTS	4 222 K€	1 435 K€	2 787 K€	27%
		TOTAL EXCEDENT	10 500 K€	

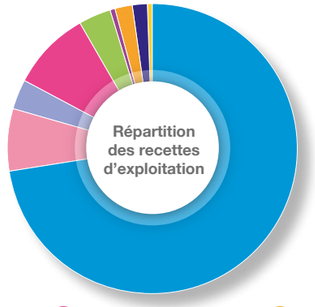
Chapitre 1

Profil de DAH

Les équilibres financiers

Les produits

- Les recettes d'exploitation 2016 s'élèvent à 60,657 millions d'euros.
- La répartition des recettes d'exploitation (en K€) présentées ci-dessous exclut les récupérations de charges.



01 Loyers
44 070 K€
72,7 %

02 Produits des ventes de logements
4 222 K€
7,0 %

03 Produits des ventes de locaux
1 856 K€
3,1 %

04 Reprise de provisions
5 451 K€
9,0 %

05 Reprise de subventions
2 127 K€
3,5 %

06 Subventions d'exploitation
384 K€
0,6 %

07 Conduite d'opération
1 242 K€
2,0 %

08 Produits exceptionnels
1 057 K€
1,7 %

09 Produits financiers et divers
248 K€
0,4 %

Les charges

- Les dépenses d'exploitation 2016 s'élèvent à 50,157 millions d'euros.
- Le montant des charges récupérables auprès des locataires est de 9 016 millions d'euros.

01 Dotation aux amortissements et aux provisions
17 728 K€
35,3 %

02 Charges et services extérieurs
3 701 K€
7,4 %

03 Charges de gestion courante
358 K€
0,7 %

04 Charges exceptionnelles
2 452 K€
4,9 %

05 Personnel
6 772 K€
13,5 %

06 Impôts et taxes
4 898 K€
9,8 %

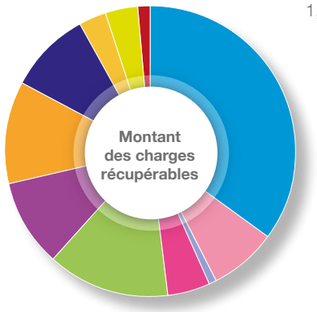
07 Intérêts de la dette
5 747 K€
11,5 %

08 Entretien et maintenance du parc
4 634 K€
9,2 %

09 Sorties d'actif (ventes de logements)
1 500 K€
3,0 %

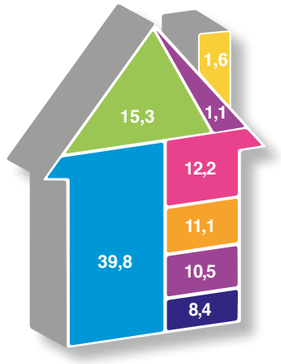
10 Charges liées à la production de locaux à vendre
1 7 84 K€
3,6 %

11 Achats
583 K€
1,2 %



Où vont 100 euros de loyer

- Annuité de la Dette ..... **39,8€**
- Personnel ..... **15,3€**
- Maintenance, entretien réparations courantes des logements..... **10,5€**
- Impôt et Taxe (dont taxe foncière : 4 millions)..... **11,1€**
- Frais de gestion ..... **8,4€**
- Coût des logements vacants .. **1,6€**
- Coût des impayés ..... **1,1€**
- Fonds propres consacrés à l'offre neuve et au patrimoine ..... **12,2€**



La part des ventes

L'année 2016 a été meilleure que 2015 en matière de vente de logements. Une reprise semble se dessiner avec 40 logements vendus.

Depuis 2010, Drôme Aménagement Habitat mène une politique de vente pour répondre à plusieurs enjeux :

- la problématique de forte diminution des aides à la pierre. Le financement de l'offre nouvelle et des réhabilitations demandent une mise de fonds propres importante, qui a fortement augmenté ces dernières années. A titre d'exemple, alors que le besoin en fonds propres pour produire un logement était de 7 000 € en 2007, il se situe aujourd'hui à 23 000 € par logement ;
- la demande des pouvoirs publics et des locataires, dans le cadre de l'accession à la propriété des ménages modestes.

1 logement vendu = 3 logements neufs financés

Gouvernance

Le Conseil d'Administration

Il est composé de 23 administrateurs.

Aurélien ESPRIT (au centre de la photo ci-contre) est président de Drôme Aménagement Habitat et Christian Gauthier est vice-président.

6 Conseillers départementaux désignés par le Conseil Départemental :

Aurélien ESPRIT
Président de Drôme Aménagement Habitat
Conseiller Départemental
Canton de Valence 1

Muriel PARET
Conseillère départementale
Canton de Crest

Patricia BOIDIN
Conseillère départementale
Canton de Saint-Vallier

Hervé CHABOUD
Conseiller départemental
Canton de Tain-l'Hermitage

Geneviève GIRARD
Conseillère départementale
Canton de Valence 3

Patrick LABAUNE
Président du Conseil départemental
Canton de Valence 4

8 Personnes qualifiées, désignées par le Conseil départemental :

Marlène MOURIER
Maire
de Bourg-lès-Valence

Gérard CROZIER
Maire d'Allex

Annie-Paule TENNERONI-BARTHOMEUF
Adjointe au maire de Valence, chargée du logement.
Présidente de Valence Romans Habitat

Christian GAUTHIER
Maire de Chatuzange-le-Goubet.
Vice-président de Valence Romans Habitat

Franck ASTIER
Adjoint au maire de Romans, chargé de la voirie et des travaux.
Vice-président de Valence Romans Habitat

Jean-Claude LAURENT

Didier BESNIER
Maire de Rochegude
Président de la communauté de communes de Drôme Sud Provence

Hervé MALH
Directeur de l'association TIPI - CLLAJ

5 Socio-Professionnels désignés par leur organisme :

Chantal VEYRET
Représentant de l'UDAF

Jean-Luc VINCENT
Représentant CFDT

Maurice MARAN
Représentant des collecteurs 1%

Anik PONSONNET
Représentant CGT

Daniel ANDRE
Représentant de la Caisse d'Allocations Familiales

4 membres élus par les locataires :

Lucette ALLIRAND
CNL
(Confédération Nationale du Logement)

Evelyne VERSCHELDE
CLCV
(Confédération du Logement et Cadre de Vie)

Patrice VALETTE
CNL
(Confédération Nationale du Logement)

Brahim MESSAOUDI
CLCV
(Confédération du Logement et Cadre de Vie)

L'Equipe de Direction

Alain VILLARD
Directeur Général

Dominique MAILLET
Directeur Clientèle et Patrimoine

Brigitte COUPAT
Directrice Finances et Logistique

Valérie VALLET
Directrice des Ressources Humaines

Samuel COPPEL
Directeur Aménagement et Renouvellement Urbain

Evelyne MOREL
Directrice de la Communication

Agnès COUBARD
Directrice du Développement

Chapitre 2

DAH, un acteur social

Les préoccupations des locataires sont diverses. Spontanément, ils citent : l'entretien du bâtiment, la rénovation des logements existants, les loyers attractifs, les économies d'énergie, l'adaptation du logement au vieillissement et pour certains d'entre eux le souhait de devenir propriétaire. Drôme Aménagement Habitat s'attache à apporter des réponses concrètes dans le cadre de sa politique de construction et de maintenance.

Entretenir, adapter et réhabiliter le parc de logements

Pose de brise vue - **MANTHES**

Les travaux de maintenance et de réhabilitation visent à maintenir le patrimoine en bon état tout en améliorant son attractivité, avec le souci constant d'améliorer la maîtrise des charges locatives : suivi précis des chaufferies collectives avec optimisation des rendements des installations et passage du FUEL au GAZ NATUREL ou au BOIS quand cela est possible.

Il s'agit de travaux d'amélioration et de grosses réparations (peinture, façades, terrasses, menuiseries, équipements techniques, chauffage, ascenseurs, électricité…), avec un effort particulier et un suivi des engagements pris auprès des représentants des locataires concernant la réhabilitation thermique des immeubles énergétivores (cf encadré).

Ces travaux concernent les logements familiaux ainsi que les foyers pour personnes âgées ou handicapées.

157
logements réhabilités en 2016

L'objectif de ces réhabilitations est de baisser les consommations d'énergie de - 30% à - 50%.

- Le Pendillon à Saint-Donat : 22 logements
- Les Arbres Ecrits à Crest : 63 logements
- L'Enclos Bâtiments G/I/E à Donzère : 72 logements

Adapter les logements

Depuis quelques années, le maintien à domicile des personnes âgées ou handicapées reste, dans la plupart des cas, le premier choix fait par la personne concernée ou ses proches. Soucieux de répondre à cet enjeu de société, Drôme Aménagement Habitat permet aux locataires âgés ou handicapés de rester dans leur logement en l'adaptant selon leur mode de vie et l'évolution des besoins liés à l'âge ou le handicap.

Ces adaptations portent sur : l'installation de douches à la place de baignoire dans la salle de bains, l'aménagement toilettes, la pose de barres d'appui dans les escaliers…

Depuis 2007, ce sont plus de 600 logements qui ont été adaptés (sans participation financière des locataires). En 2016, 200 000 euros de travaux d'adaptation ont été réalisés pour plus d'une soixantaine de logements traités.

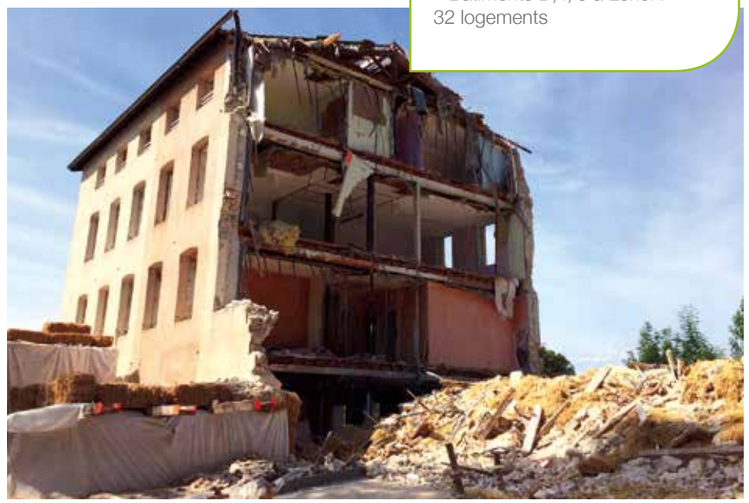
Salle de Bain - Après travaux d'adaptation

Démolir les logements pour renouveler l'offre locative

Les démolitions en 2016 :
64 logements
- La Grange à Saint-Jean-en-Royans : 17 logements
- Bâtiments D, I, J à Loriol : 32 logements

De prime abord, la démolition n'est pas naturelle pour un bailleur social, pourtant cette solution est l'une des composantes de la gestion dynamique du patrimoine. En démolissant les logements obsolètes en secteur détendu, Drôme Aménagement Habitat renouvelle son offre locative en reconstruisant des logements adaptés aux attentes actuelles des locataires, aux nouvelles normes et surtout plus économes en énergie.

Ces démolitions s'envisagent dans le cadre d'une opération ANRU (Agence Nationale pour le Renouvellement Urbain) comme cela a été le cas à Donzère l'Enclos, d'une ORU (Opération de Renouvellement Urbain) comme à Bourg de Péage (la Petite Ardoise), à Loriol (La Maladière), à Saint Laurent-en-Royans, à Saint-Vallier (Rioux Croisette) ou plus simplement à l'initiative de DAH.



Démolition La Grange - **ST JEAN EN ROYANS**

Accompagner les locataires

Tous les nouveaux locataires de Drôme Aménagement Habitat, qu'ils entrent dans le parc « *ancien* », ou dans des logements neufs et réhabilités, reçoivent, lors de l'état des lieux, une « *mallette éco* » des mains du responsable de leur secteur DAH, afin de les sensibiliser au développement durable et les aider à mieux maîtriser leurs charges locatives.

Cette mallette éco contient :

- deux pastilles colorées « *détecteur de fuite d'eau WC* »,
- une multiprise pour couper l'alimentation des appareils électriques lorsqu'ils sont inutilisés,
- deux ampoules basse-consommation pour une réduction de la consommation électrique,
- trois kits robinet « *économiseur d'eau* » :
- trois sacs permettant de regrouper les déchets pour le tri sélectif ;
- 5 magnets pour adopter les éco-gestes.

La mallette éco est accompagnée de diverses brochures à thème : les économies de chauffage, le confort d'été, les économies d'eau, le tri sélectif des déchets et les économies d'électricité.

Chapitre 2

DAH, un acteur social

Favoriser le parcours résidentiel

Depuis la loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (loi MOLLE) du 25 mars 2009 le parcours résidentiel est formalisé dans un cadre législatif. La loi s'attache à accroître l'offre de logements disponibles dans le parc HLM.

Certaines dispositions de la loi relatives à la mobilité résidentielle visent à fluidifier le parc social ; il s'agit pour les bailleurs de :

- Libérer les logements sous-occupés ;
- Libérer les logements adaptés au handicap lorsqu'ils ne sont pas occupés par des personnes handicapées ;
- Organiser la sortie du parc social des locataires en double dépassement des plafonds de ressources durant deux années consécutives.

A DAH nous considérons que le parcours résidentiel d'un locataire commence dès l'entrée dans son logement. C'est pourquoi les services de DAH s'attachent à attribuer « *le bon logement à la bonne personne* » en adaptant au plus juste le logement à la composition de la famille, à ses revenus.

Avec le temps, les besoins peuvent évoluer : la famille s'agrandit et nécessite un logement plus grand puis les enfants prennent leur autonomie ; les allocations logement peuvent diminuer et le logement peut devenir trop cher et trop grand...

Changer de logement en fonction de l'évolution des besoins au bon moment, pour le bon endroit est l'objet même d'un parcours résidentiel.

La maison individuelle : un rêve possible

Nombreux sont les locataires qui souhaitent une maison individuelle avec jardin. DAH a très tôt intégré cette demande et y répond de plusieurs manières :

- En augmentant la part des logements individuels dans sa production de logements neufs ;
- En permettant aux locataires qui le souhaitent de devenir propriétaire.

Ainsi de 2010 à 2016, DAH a livré 410 maisons individuelles. Sur la même période, DAH a vendu 259 logements individuels contribuant fortement à la mobilité résidentielle.

Faciliter l'accession à la propriété

L'accord national entre l'Etat et le secteur HLM a permis à DAH en 2007 d'installer une vraie politique de vente au sein de DAH et de créer un service dédié. Les principaux objectifs de cette nouvelle activité sont d'offrir un parcours résidentiel aux locataires ainsi que dégager de nouvelles ressources.

A noter qu'un logement vendu permet la construction de 3 logements neufs.

Le 1er avril 2016, le Conseil d'administration a fixé un objectif de mise en vente de 566 logements (majoritairement occupés).

En 2016, 40 logements ont été acquis par des locataires ou des particuliers (sous conditions de ressources), permettant de dégager 2 787 556 euros de recette nette.

En 2016, 40 ménages ont accédé à la propriété et se répartissent de la manière suivante :

- 33% d'entre eux étaient locataires à DAH ;
- 5% d'entre eux étaient locataires d'un autre bailleur social ;
- 62% d'entre eux provenaient du secteur privé.

Depuis la création du service, 30 logements par an ont été vendus en moyenne. A noter des années plus fructueuses que d'autres, aidées par des mesures économiques favorables (Taux d'intérêts à la baisse, prêt à taux zéro élargi). Depuis 2007, DAH compte 266 logements vendus pour un résultat net de 18 306 704 euros, soit 68 822 euros par logement.

Le Conseil départemental de la Drôme délibère chaque année pour l'exonération de certaines taxes qui aboutit à la réduction des frais notariés pour les acquéreurs (environ 3% du prix de vente au lieu de 7,83%).

Rue Danton construction 2e tranche - **ROMANS**

VENTE de logement - **SAULCE**

DAH s'engage à accompagner les futurs acquéreurs par le biais d'une clause de sécurisation en cas d'accident de la vie : pendant 10 ans, DAH peut racheter le logement à hauteur de 80% du prix de vente et faire trois propositions de relogement.

103
copropriétés gérées

A ce jour, 103 copropriétés sont gérées par le service vente suite aux ventes de logements.

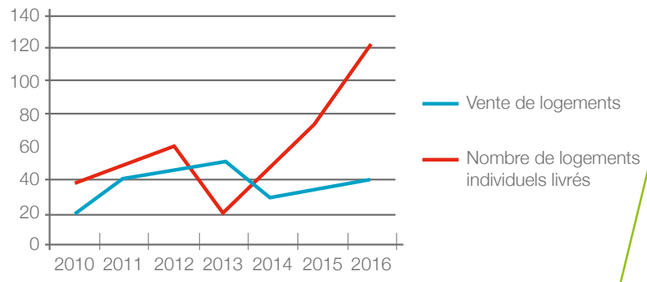
Les mutations

En 2016, DAH a organisé **193 mutations internes** afin d'adapter le logement à la composition familiale, l'évolution des ressources, le handicap… Un chiffre stable par rapport à l'an dernier.

Comme pour les attributions, les mutations sont encadrées par la loi. Chaque locataire doit faire une demande de mutation et voit son dossier passer devant la Commission d'Attributions de Logement. Depuis 2015, cette demande de mutation peut se faire depuis le site internet national de la demande de logement social.

www.demande-logement-social.gouv.fr

Le logement individuel : une demande forte



Chapitre 3

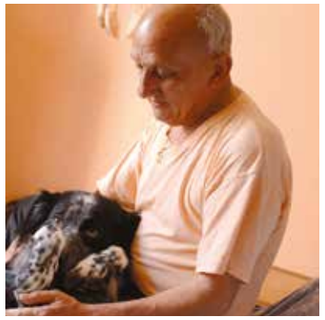
DAH, un acteur économique et environnemental

Drôme Aménagement Habitat a toujours placé l'innovation au cœur de ses préoccupations en matière de construction. En 2016, la politique de construction de Drôme Aménagement Habitat s'est attachée à :

- prendre en compte le vieillissement de la population ;
- consommer moins d'énergie, préserver les ressources naturelles et limiter les charges des locataires ;
- répondre à l'aspiration des locataires de vivre en maison individuelle.

Accompagner les seniors et les personnes handicapées

A Drôme Aménagement Habitat, nous sommes persuadés que les bailleurs sociaux vont avoir un rôle central, pour ne pas dire prépondérant, dans la prise en compte du vieillissement de la population en coopération avec le monde associatif et les services des collectivités (CCAS). A cela plusieurs raisons :



- les parcours de vie sont de plus en plus aléatoires générant des niveaux de retraite plus faibles que par le passé, avec une conséquence directe sur le niveau de solvabilité des personnes concernées ;
- le souhait des seniors de rester à domicile, solution par ailleurs moins coûteuse pour eux et pour la collectivité ;
- le besoin des seniors de disposer de services de proximité donc de se rapprocher des centres bourg.

En 2016, Drôme Aménagement Habitat a engagé la 1ère résidence seniors avec une prestation dite *« veille bienveillante »* à Anneyron. La prestation est comprise dans les charges et s'articule autour de 4 principaux services :

- Visite à la personne ;
- Liaison avec la famille ;
- Appui à l'utilisation de l'outil numérique et des nouvelles technologies ;
- Aide aux démarches simples.

Seniors : une résidence avec *« veille bienveillante »*

La Drôme est confrontée à une demande de plus en plus importante de la part des personnes âgées non dépendantes souhaitant rester à domicile et repousser l'entrée en foyer, en MARPA ou en EHPAD. Ce besoin s'accompagne souvent d'une demande de petits services d'accompagnement.

Pour y répondre Drôme Aménagement Habitat a lancé, en 2016, une 1ère opération de 20 logements avec *« veille bienveillante »* à Anneyron. Un accord collectif a été signé entre DAH, la C.L.C.V. et la C.N.L. pour permettre le quittancement et la récupération du service de *« veille bienveillante »* auprès des locataires. Ce projet est mené en partenariat avec la commune et l'ADMR.

D'autres projets sont d'ores et déjà programmés sur le territoire drômois : Allan (18 logements), Chanos-Curson (19 logements), Bourg-de-Péage (20 logements), Etoile-sur-Rhône (19 logements), Valence (22 logements).

Rue du Riou - **CHANOS CURSON**

Parallèlement, Drôme Aménagement Habitat construit des logements neufs adaptés aux seniors avec le soutien financier du Conseil départemental de la Drôme. Ces logements sont dits *« cœur de village »* ou *« cœur de quartier »*.

Ils sont généralement situés à proximité des commerces, sont adaptés à la perte de mobilité liée à l'âge : douches à l'italienne, barres d'appui dans les WC…

En 2016 DAH a livré 53 logements, estampillés *« cœur de village »* ou *« cœur de quartier »* sur l'ensemble du département soit 18% des 299 logements livrés.

Lorsque le maintien à domicile n'est plus possible, les MARPA et les EHPAD sont les réponses apportées aux seniors et à leur famille. Ainsi DAH réalise pour le compte des différents gestionnaires (EOVI, CCAS, ADMR…) ce type d'équipement :

- La MARPA est une maison d'accueil rurale destinée à des personnes âgées de 60 ans et plus vivant en milieu rural. Ces structures sont gérées par une association de loi 1901 initiée par la MSA Loire Drôme Ardèche. Elles accueillent des seniors autonomes ou en légère perte d'autonomie.
- L'EHPAD (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes), anciennement dénommé *« maison de retraite »*. C'est une structure médicalisée qui accueille en chambre individuelle ou collective et qui offre, en plus de l'aide à la vie quotidienne (lever, coucher, toilette, repas ...), des soins médicaux personnalisés et les services tels que la restauration, la blanchisserie, les animations...

Répondre aux enjeux du développement durable

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 (RT 2012 – 10% à – 20%).

Les logements que nous livrons apportent 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).

La résidence *« Le Maupas »* à Saoû est exemplaire

En décembre 2016, DAH a livré la résidence *« Le Maupas »* à Saoû, un programme exemplaire qui illustre notre engagement en matière de développement durable et notre volonté forte de limiter les charges pour les locataires.

L'équipe d'architectes a mis l'accent sur la qualité architecturale et d'usage des logements. Ainsi les logements sont ouverts au sud pour bénéficier de l'apport passif solaire notamment l'hiver et sont traversants à l'étage pour une bonne ventilation nocturne en été.

L'isolation thermique extérieure, le poêle à bois granulés, les capteurs solaires et l'utilisation d'équipements performants et de matériaux sains font de la résidence *« Le Maupas »*, un programme très performant. Cette exemplarité est attestée par l'obtention de plusieurs labels, dont le BBC* accordé par la Région Auvergne Rhône-Alpes.

BBC = Bâtiment Basse Consommation*

Construire en préservant le patrimoine

Ilot Juiverie
SAINT-PAUL-TROIS-CHATEAUX

Construire du logement social en site préservé au plan patrimonial est complexe et requiert une expertise dont disposent les équipes de DAH. En témoigne les chantiers réalisés au cœur de l'ilot Juiverie à Saint-Paul-Trois-Châteaux ou l'intervention sur l'îlot urbain, près de la place Doumer à Bourg-de-Péage.

Dans un premier temps, il est nécessaire de réaliser une étude patrimoniale afin d'établir un diagnostic et examiner la faisabilité technique et financière du programme de restauration ou de rénovation ou de construction. Cette étude est menée avec le service départemental de l'architecture et du patrimoine.

La réalisation finale doit, non seulement répondre aux besoins des futurs occupants mais également préserver la qualité architecturale existante en mettant en valeur les éléments d'intérêt patrimonial et historique du site.

Chapitre 4

DAH, un acteur territorial

Drôme Aménagement Habitat est un donneur d'ordre important de la Drôme. Son ancrage territorial fort en fait l'un des acteurs économiques incontournables.
De par nos missions diversifiées, de la construction au renouvellement urbain en passant par l'aménagement ou encore la vente, DAH crée les conditions favorables au développement des territoires sur lesquels il intervient.

Redéfinir le paysage urbain

Drôme Aménagement Habitat apporte aux collectivités son expertise en matière de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC), de dynamisation de centre-bourg ou encore d'opération de renouvellement urbain.

A Beaumont-lès-Valence, le chantier de la future ZAC *« Les Monts du Vercors »* située stratégiquement en entrée de ville, se poursuit.

A Saint-Vallier, la commune et DAH ont acté officiellement leur engagement dans un projet de renouvellement urbain, baptisé projet *« VAL'ERE »*, multi partenarial, définissant une vision stratégique à 15 ans. Il s'agit de répondre à des enjeux d'attractivité, de qualité urbaine et de cohésion sociale pour la ville de Saint-Vallier. La 1ère phase opérationnelle a débuté en 2016 et se poursuivra jusqu'en 2020.

Les Œillets - **SAINT-VALLIER**

Soutenir le développement économique des territoires

Résidence de la Vallée - **ALLEX**

Dans le cadre de ses missions au service des territoires drômois, Drôme Aménagement Habitat réalise des grands équipements structurants, des maisons de santé ou encore des commerces.

Il s'agit de répondre à un double enjeu :

Favoriser le développement économique, améliorer l'offre de santé ou permettre l'implantation de commerces ;

Réaliser des équipements porteurs d'activité économique.

Ces réalisations sont autant de leviers de croissance pour les territoires qui les accueillent. Elles participent à l'attractivité de la Drôme.

Favoriser la cohésion sociale

Drôme Aménagement Habitat est sollicité régulièrement par des demandeurs de logement en difficulté économique ou sociale, ces publics nécessitant souvent un diagnostic en amont de l'attribution afin d'assurer un parcours logement sécurisé financièrement et pérenne dans le temps, et parfois ensuite un accompagnement social temporaire dans le logement.

Ce partenariat repose sur 3 axes principaux :

- L'établissement de diagnostics sociaux préalablement à l'entrée dans le logement ;
- L'accompagnement des ménages afin de garantir le maintien dans le logement ;
- La mise en œuvre de sous locations temporaires ou définitives dans le cadre de processus d'intermédiation avec différentes associations départementales.

Pour réaliser ces missions, 8 associations locales pratiquant l'intermédiation sociale dans le département ont été sollicitées. Elles ont confirmé leur volonté de participer à ce partenariat renforcé : ANEF, CLAJ, Restaurant du Cœur, Diaconat Protestant, Association Partenaire, Solidarité Entraide Tricastine, Anaïs, Intervalles.

La Fête des voisins

Chaque année, DAH s'associe à ces manifestations spontanées qui créent du lien social dans les résidences, Les locataires organisateurs se voient remettre des kits de cadeaux divers (Tee-shirts, ballons, badges, cartons d'invitation, etc…) qui permettent d'égayer ces moments de rencontre festifs.

En 2016, la Fête des Voisins s'est déroulée le 27 mai. La participation à cet événement est en hausse : 35 locataires référents ont organisé une Fête des Voisins rassemblant 1 424 locataires (900 en 2015). Au fil des ans, le succès de cette opération est grandissant.

Action fleurissement Tordières
BOURG-DE-PÉAGE

Informer/rencontrer les habitants

Les visites de groupes : une présence renforcée sur le terrain

Ces visites sur sites, organisées par les Agences en lien avec l'ensemble des partenaires (Mairie, Police, Associations de locataires,..), ont pour but de constater et corriger tout dysfonctionnement. En 2016, DAH a organisé des visites sur une vingtaine de groupes 3 fois par an.

Les réunions pieds d'immeuble

Ces rencontres en pied d'immeubles avec les locataires permettent de prendre en compte leurs demandes et leur apporter des réponses adaptées. En 2016 DAH a organisé une soixantaine de réunions de pieds d'immeubles.

Aide du Conseil départemental de la Drôme

Drôme Aménagement Habitat reçoit un soutien significatif du Conseil Général de la Drôme, sa collectivité de rattachement. Une convention pluriannuelle 2015 – 2020 en fixe les modalités financières (2 millions d'euros par an jusqu'en 2016 puis 1,7 millions d'euros à partir de 2017), notamment sur la réhabilitation thermique du parc, l'aide au financement de 200 logements par an.

L'aide se décline ainsi :

Le parc ancien

Le Conseil départemental de la Drôme apporte son aide pour la réhabilitation thermique des logements en vue d'abaisser d'une à deux échelles le classement Diagnostic de Performance Energétique (DPE), et pour mettre en place un programme de résidentialisation et d'amélioration d'usage.

➜ 500 000 € ont été apportés à Drôme Aménagement Habitat en 2016 pour réhabiliter différents groupes du parc.

L'offre nouvelle

Le Conseil départemental de la Drôme apporte son soutien financier pour une production moyenne annuelle de 200 logements nouveaux (dont 110 à 150 logements PLUS), prioritairement orientés en bourg-centre en zone rurale, en zone à forte tension et sur les territoires des Communautés d'Agglomération et des Communautés des Communes où les besoins en logements sont avérés.

➜ En 2016, 1 200 000 € ont été apportés par le Conseil départemental de la Drôme pour financer la programmation 2016, soit 299 livraisons sur l'année écoulée.

Chapitre 5

DAH, un acteur responsable et engagé

Le professionnalisme et l'engagement des équipes de Drôme Aménagement Habitat permettent à notre entreprise de répondre aux attentes des locataires, des élus et des besoins des territoires.
Affichant une volonté forte de maintenir cette capacité d'innovation et de jouer son rôle d'acteur économique de premier plan, DAH forme régulièrement ses équipes, s'engage en faveur de l'insertion ou des seniors. Notre entreprise est aussi en capacité d'adapter son organisation.

Former les équipes

organisations, et permet à chaque salarié de renforcer son employabilité. Elle doit sans cesse s'adapter aux nouveaux besoins des individus et des entreprises, ce qui requiert toujours plus d'individualisation et d'adaptation.

D'autres critères peuvent également être pris en compte pour le choix des formations, comme la gestion prévisionnelle des emplois, les changements règlementaires, la sécurité, les besoins du personnel etc…

Drôme Aménagement Habitat octroie depuis plusieurs années un budget de 150.000 euros à la formation professionnelle soit plus du double de l'enveloppe légale. Trois mille cinq cents heures de formation ont été dispensées dans l'entreprise en 2016.

La priorité de la formation est de répondre aux besoins stratégiques de l'entreprise et des différentes Directions. En effet, la formation professionnelle doit accompagner l'évolution des métiers, les mutations technologiques, le changement des

S'engager en faveur de l'insertion

Un accord d'entreprise a été signé le 26 mars 2015 pour une durée de trois ans entre l'entreprise et les organisations syndicales qui prévoit des actions concrètes destinées à favoriser le recours à l'alternance et aux stages ainsi que l'insertion durable des jeunes dans l'emploi.

Accueillir des stagiaires

Convaincu que la réussite professionnelle se prépare tôt, DAH accueille régulièrement des stagiaires tout au long de l'année. En moyenne, 10 personnes bénéficient de stages au sein de notre structure par an. L'implication et le professionnalisme de nos équipes dans cet encadrement spécifique assure au stagiaire une immersion professionnelle réussie.

Recruter des personnes en contrats aidés

Ainsi chaque année, Drôme Aménagement Habitat emploie 10 contrats, emplois d'avenir ou CAE et 5 contrats de professionnalisation, ce dernier contrat de travail permet au salarié d'acquérir une qualification professionnelle (diplôme, titre, certificat de qualification…) auprès d'un organisme de formation, tout en travaillant à mi-temps dans l'entreprise. L'objectif de ces contrats est l'insertion ou le retour à l'emploi des jeunes et des adultes.

Soutenir les associations d'insertion professionnelle

Depuis 2012, Drôme Aménagement Habitat a souhaité renforcer les actions d'insertion socioprofessionnelle sur les quartiers, et a pour ce faire sollicité cinq Structures d'Insertion par l'Activité Economique (SIAE) importantes sur le département de la Drôme (ARCHER, ATELIER DES COULEURS, ANCRE APPTE et MESSIDOR).

L'objectif est double. Il s'agit d'une part de favoriser le retour à l'emploi de personnes éloignées du monde du travail et d'autre part contribuer à l'amélioration du cadre de vie des locataires. Cela représente environ 20 à 25 personnes par an.

En 2016, chaque structure a réalisé l'équivalent de 120 000€ de travaux au bénéfice des locataires. Une quatrième structure s'est ajoutée au dispositif, l'association APPTE qui intervient sur le bassin Montilien, a ainsi réalisé en 2016 90 000€ de travaux.

Chaque année, DAH évalue ce dispositif. Le bilan se révèle positif pour les 6 Agences en termes de qualité des travaux réalisés et des délais d'intervention. Ce sont près de 500 000 euros de travaux que DAH commande à ces structures.

En parallèle de ces actions, DAH s'est engagé au sein de l'association NQT (Nos Quartiers ont des Talents) afin de favoriser plus spécifiquement l'insertion des jeunes diplômés, Bac +3 et plus,

de moins de 30 ans, issus de milieux sociaux modestes.

L'association met en relation des parrains, responsables d'encadrement ou de dirigeants expérimentés en activité, avec des filleuls, jeunes diplômés afin d'accélérer leur insertion professionnelle : aide à la rédaction de CV, de lettres de motivation, mise en relation avec les professionnels, conseils sur la recherche d'emploi…

Améliorer l'organisation

Nouveaux locaux pour l'agence du Bassin Valentinois.

Lors de la visite de la nouvelle agence

Les 6 agences de proximité de DAH sont composées de professionnels qui assurent quotidiennement l'accueil des demandeurs de logement et des locataires.

Tenant compte du développement important sur le secteur valentinois, Drôme Aménagement Habitat a construit en 2016 une nouvelle agence plus grande et mieux adaptée située place LA TOUR MAUBOURG. Celle-ci sera mise en service début 2017, facilitant ainsi l'accueil des locataires et améliorant les conditions de travail des collaborateurs de DAH.

Drôme Aménagement Habitat
Office public de l'habitat

Les responsables d'agence

Agence Drôme des Collines

Amélie FERRIER
8 rue Victor Hugo
26240 St-Vallier-sur-Rhône
Tél. 04 75 31 25 22
Fax 04 75 31 12 58

Agence Bassin Valentinois

Nathalie PONCIN
Place La Tour Maubourg
26000 Valence
Tél. 04 75 81 30 60
Fax 04 75 41 18 06

Agence Portes de Provence

Bruno VEDRINE
1 rue d'Aldridge
26200 Montélimar
Tél. 04 75 01 30 74
Fax 04 75 53 72 62

Agence Monts du Matin

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

Agence Val de Drôme

Marisol BROCHARD
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

Agence Drôme Provençale

Fanny MCHIRI
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

BILAN D'ACTIVITÉ
2016
Drôme Aménagement Habitat
11 avenue de la gare - BP 10250 - Alixan
26958 Valence Cedex 9
Tél. 04 75 81 78 00
fax 04 75 81 78 01
Rédaction Evelyne MOREL
Conception & Impression JBS Communication
Photos Drôme Aménagement Habitat - Fotolia

contact@dromeamenagementhabitat.fr
www.dromeamenagementhabitat.fr