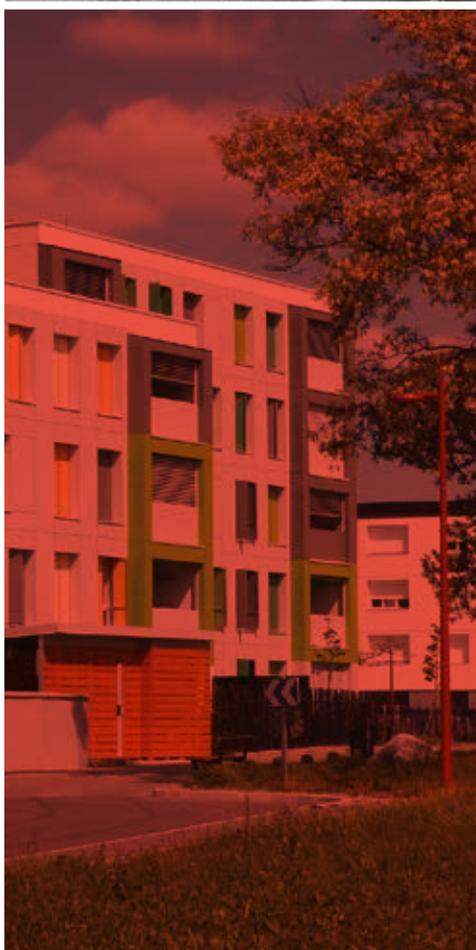
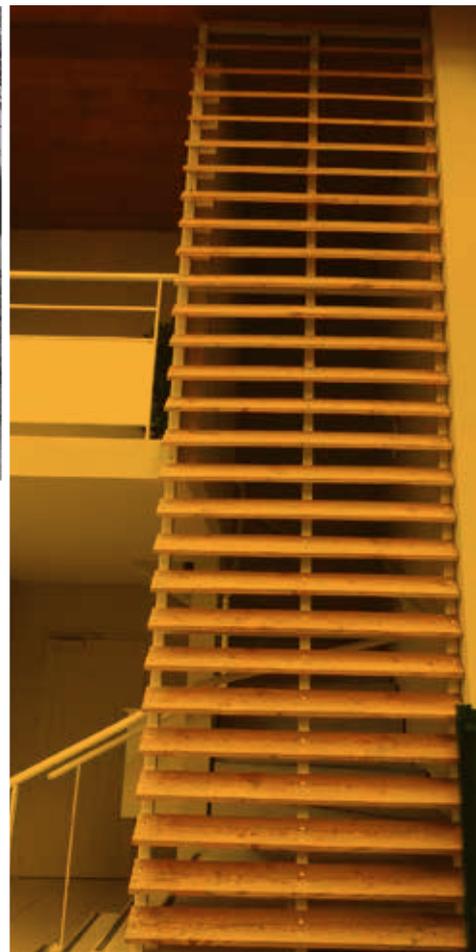


- L A
D R O
M E -

Drôme Aménagement Habitat

Office public de l'habitat

DAH
un savoir-faire
reconnu



Bilan d'activité **2017**



Édito du Président et de la Directrice générale



Aurélien ESPRIT et Anne-Laure VENEL

En 2017, l'annonce du Projet de Loi de Finances 2018 a été un véritable séisme déclenchant une mobilisation sans précédent des acteurs du mouvement HLM. Pour nous, il s'agissait de défendre un modèle économique, certes perfectible, mais qui a largement fait ses preuves en jouant pleinement son rôle d'amortisseur de « crises » qu'elles soient économiques, sociétales ou individuelles.

Alors oui, notre ambition est de continuer à proposer des logements de qualité et des services adaptés aux attentes des drômois. Cela contribue au développement économique, participe à l'aménagement « équilibré » de nos territoires dans toutes leurs diversités et enfin permet à près de 50 familles de devenir propriétaires en 2017.

Cette ambition, chaque salarié de DAH la porte au quotidien en visant l'excellence dans un contexte de raréfaction des finances publiques. Hors de question pour nous, de céder à la facilité ou pire au découragement, bien au contraire. En 2017, nos équipes ont travaillé d'arrache-pied pour prendre en

compte les contraintes qui sont désormais les nôtres : compensation de la baisse des APL, augmentation du taux de la TVA et mise en place de la RLS pour ne citer que les plus connues.

Au fil des pages de ce bilan vous le constaterez, Drôme Aménagement Habitat dispose de sérieux atouts, notamment la complémentarité de ses trois cœurs de métiers que sont la gestion locative, la construction et l'aménagement. Ils constituent un socle solide auquel s'ajoute un ancrage territorial historique illustré par la confiance de 155 communes sur lesquelles DAH est présent, faisant de nous un partenaire stratégique de leur développement.

Acteur incontournable, nous avons compris la nécessité de partir des besoins des locataires et des territoires pour créer de nouveaux services.

Ainsi en 2017, DAH a livré sa première résidence avec « veille bienveillante », dédiée aux seniors à Aneyron, concept que nous allons décliner sur d'autres territoires. Nous avons choisi de combiner connectivité et satisfaction des locataires grâce au pilotage à distance de 10 chaufferies. 6 500 compteurs individuels eau chaude/eau froide sont également connectés. Ces dispositifs contribuent à améliorer le service aux locataires en détectant les dysfonctionnements en amont.

La prise en compte des besoins des territoires fait aussi l'objet de toute notre attention : développement de ZAC, créatrices d'attractivité et de développement économique, opérations complexes de requalification de friches industrielles, résorption des dents creuses en cœur de ville ou encore préservation du patrimoine. Ces domaines font partie de notre savoir-faire recherché par les communes drômoises car ils participent à la transformation et à l'adaptation concrète et visible de la Drôme.

C'est cette ambition que nous avons traduit dans le présent bilan d'activité et que nous souhaitons partager avec vous.

Aurélien ESPRIT,
Président
de Drôme Aménagement Habitat

Anne-Laure VENEL,
Directrice générale
de Drôme Aménagement Habitat

SOMMAIRE

Profil de Drôme Aménagement Habitat

pages 3 à 9

DAH, un acteur social

pages 10 à 13

DAH, un acteur économique et environnemental

pages 14 à 15

DAH, un acteur territorial

page 16 à 17

DAH, un acteur responsable et engagé

page 18 à 19

Profil de Drôme Aménagement Habitat

Chiffres
clefs
2017



NOMBRE DE LOGEMENTS GÉRÉS AU 31/12/2017

9 746 logements familiaux répartis sur 155 communes du département

33 foyers (soit 1 059 lits)

120 commerces et locaux professionnels

3 506 garages

NOMBRE D'ATTRIBUTIONS EN 2017

1 273 logements attribués dont : 1 150 nouveaux locataires et **185** mutations internes

TAUX DE ROTATION EN 2017

11,80 %

NOMBRE DE DÉPARTS EN 2017

1 149 départs dont : **965** départs hors patrimoine

NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS AU 31/12/2017

115 logements vacants en attente de relocation

TAUX D'IMPAYÉS (sur les loyers 2016)

À 6 mois fin de l'exercice (juin 2017) : **1,67 %**

À 12 mois fin de l'exercice (décembre 2017) : **1,27 %**

APL (Aide Personnalisée au Logement)

62 % des locataires perçoivent l'APL

FINANCEMENT 2017

248 logements familiaux financés

BUDGET 2017

165 millions d'euros

Fonctionnement : **90** millions d'euros

Investissement : **75** millions d'euros

VENTES EN 2017

36 ventes

EN CHANTIER AU 31/12/2017

663 logements soit **27** opérations

LES LIVRAISONS EN 2017

217 nouveaux logements familiaux

RÉHABILITATIONS THERMIQUES 2017

261 logements dont **1** foyer de **60** chambres

DÉMOLITIONS AU 31/12/2017

32 logements

NOMBRE DE SALARIÉS EN 2017

193 salariés répartis, **1/3** au siège et **2/3** dans les **6** Agences décentralisées

Événements marquants

JANVIER



19 janvier 2017 : Journée des vœux à Alixan

FÉVRIER



10 février 2017 : Inauguration de la plateforme ECOTOX à Alixan



13 février 2017 : Signature du Plan de Concertation Locative

MARS



17 mars 2017 : Inauguration de l'agence Bassin Valentinois à Valence



24 mars 2017 : Inauguration de la Résidence Le Maupas à Saoû
25 mars 2017 : Inauguration du foyer Clair Matin à La-Motte-Chalancon
31 mars 2017 : Soirée inaugurale du Conseil Départemental à ECOTOX

AVRIL



7 avril 2017 : Forum Atout Ages à Bourg-de-Péage
13 avril 2017 : Inauguration de la Résidence Danton à Romans-sur-Isère



24 avril 2017 : Inauguration de la Résidence Le Clos Seringa, des Réhabilitations des Bâtiments B-C et K-L-M et de la Réhabilitation du foyer de personnes âgées à Loriol

MAI

3 mai 2017 : Immeubles fleuris aux Tordières à Bourg-de-Péage



5 mai 2017 : Journée d'entreprise à Marsanne



11 mai 2017 : Visite de notre siège social par des classes primaires



19 mai 2017 : Inauguration du Foyer Blanchelaine à Aouste-sur-Sye



24 mai 2017 : Remise de clefs Résidence Les Moulins à Bourg-de-Péage

Événements marquants (suite)

JUILLET

1^{er} juillet 2017 : Inauguration des aménagements de la Petite Ardoise à Bourg-de-Péage



3 juillet 2017 : Réhabilitation des Résidences Les Frênes et Les Bouleaux à Saint-Vallier

SEPTEMBRE



11 septembre 2017 : Inauguration de la Résidence Le Clos Lambertton 2 à Saint-Jean-en-Royans



14 septembre 2017 : Réhabilitation de la Résidence Le Pendillon à Saint-Donat-sur-l'Herbasse
15 septembre 2017 : Inauguration de la Résidence Les Moulins à Bourg-de-Péage
20 septembre 2017 : Réunion publique aux Monettes à Saint-Marcel-lès-Valence

OCTOBRE

10 octobre 2017 : Inauguration de la Salle Gaby Armand à Bourg-de-Péage



13 octobre 2017 : Les coulisses du bâtiment organisées par la Fédération du BTP - chantier rue Félix Faure à Valence
16 octobre 2017 : Manifestation des bailleurs sociaux contre le projet de loi de finance 2018 à Valence



17 & 19 octobre 2017 : Congrès des maires à Nyons
24 octobre 2017 : Pose de la 1^{re} pierre de la Résidence Avenue Jacques-Reynaud et Tony-Garnier à Bourg-lès-Valence

NOVEMBRE



3 novembre 2017 : Inauguration des programmes de l'ANRU à Donzère

13 novembre 2017 : Visite de chantier Place de l'Église à Châteauneuf-sur-Isère



25 novembre 2017 : Inauguration de la Résidence Albert Camus à Anneyron



24 novembre 2017 : Pose de la 1^{re} pierre de la Résidence Rue Riou à Chanos-Curson

DÉCEMBRE



1^{er} décembre 2017 : Inauguration de la Résidence Jacques Mourier et de la Résidence Le Petit Bois à Saint-Marcel-lès-Valence



15 décembre 2017 : Inauguration de la Résidence Le Galium à Tain l'Hermitage
22 décembre 2017 : Visite de chantier de la Résidence de la Vorgine à la Roche-de-Glun

Les indicateurs de performance et les équilibres financiers



En 2017, les dépenses d'investissement à DAH se sont élevées à 46 millions d'euros répartis en travaux et honoraires.

En construisant des logements sociaux, DAH est au cœur du développement économique de notre département. Ainsi un logement construit représente 5 emplois dans le secteur du BTP. Par le biais de la VEFA ou lors de la réalisation de ZAC (Zone d'Aménagement Concertée), DAH noue des partenariats privilégiés avec des promoteurs privés souvent implantés sur le territoire.

Par ailleurs, DAH a inscrit près de 18 millions d'euros au titre du plan de travaux 2017 et des opérations spécifiques. A cela s'ajoutent de nombreuses actions en lien avec les associations locales ou des mesures en faveur de l'insertion qui contribuent aussi à l'économie locale.

LES INDICATEURS DE PERFORMANCE

- Indice de satisfaction des locataires sortants : 96 %
- Le montant global quittancé en 2017 est de 45 424 k€ soit une progression de + 3 % par rapport à 2016, représentant 1 354 k€. (tableau 1)
- Dépenses de maintenance et d'entretien du parc (réhabilitations, résidentialisations, gros entretien, entretien courant et changement de composants) : 14 107 k€
- Annuités d'emprunts : 21 016 k€
- Excédent d'exploitation : 9 027 k€ (tableau 2)
- Taux de vacance financière : 1,75 % des loyers
- Frais de personnel : 6 801 k€ hors charges récupérables
- Plus-values des ventes de logements : 2 225 k€

Tableau 1

	Montant en euros	% des loyers
loyers des 9 746 logements familiaux (loyer moyen = 332 € mensuels)	39 619 512 €	87,22 %
loyers des 33 foyers	2 607 908 €	5,74 %
loyers des 3 506 garages et 695 parkings	1 676 008 €	3,69 %
loyers des 120 commerces et locaux professionnels	1 520 284 €	3,35 %
TOTAL DES LOYERS	45 423 713 €	
TOTAL DES CHARGES LOCATIVES	10 157 010 €	
RECETTES TOTALES DE L'ACTIVITE LOCATIVE	55 580 723 €	

Tableau 2

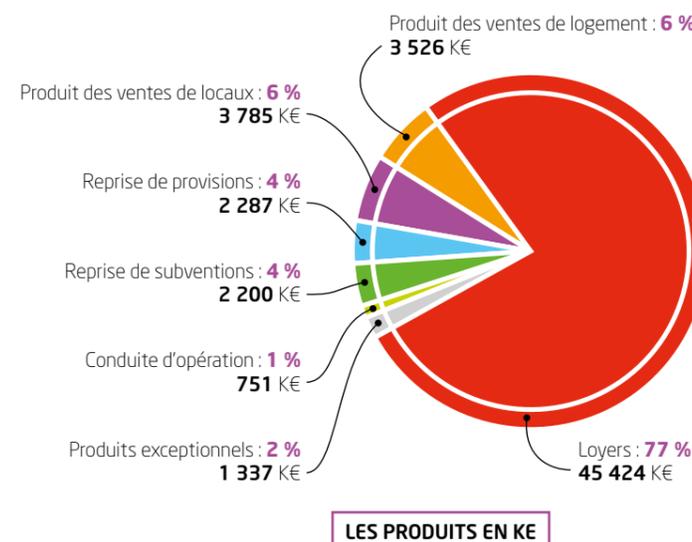
	Recettes	Dépenses	Excédent	
Activité locative	65 725 k€	58 923 k€	6 802 k€	75 %
Vente de logements	3 692 k€	1 467 k€	2 225 k€	25 %
TOTAL EXCEDENT			9 027 k€	

LES ÉQUILIBRES FINANCIERS

Les produits

Les recettes d'exploitation 2017 s'élèvent à 69,417 millions d'euros dont 10 107 k€ de récupération de charges.

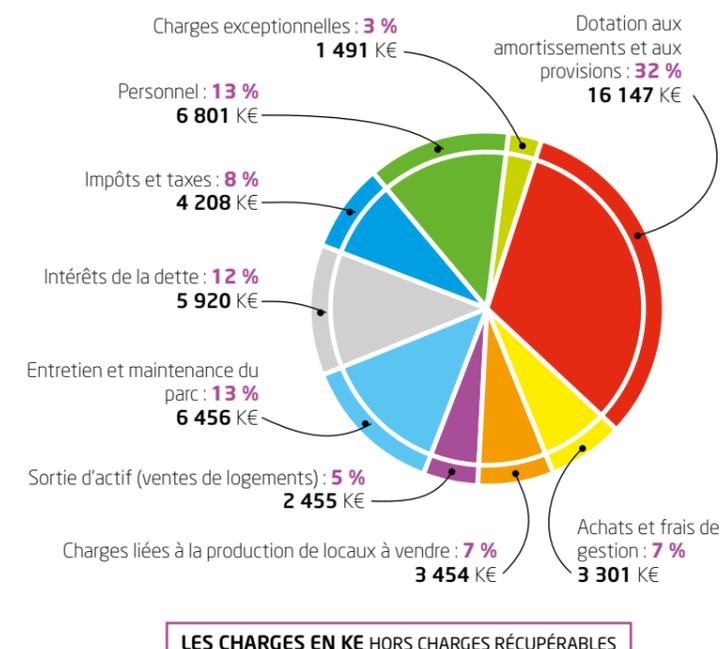
La répartition des recettes d'exploitation (en k€) présentée ci-dessous exclut les récupérations de charges.



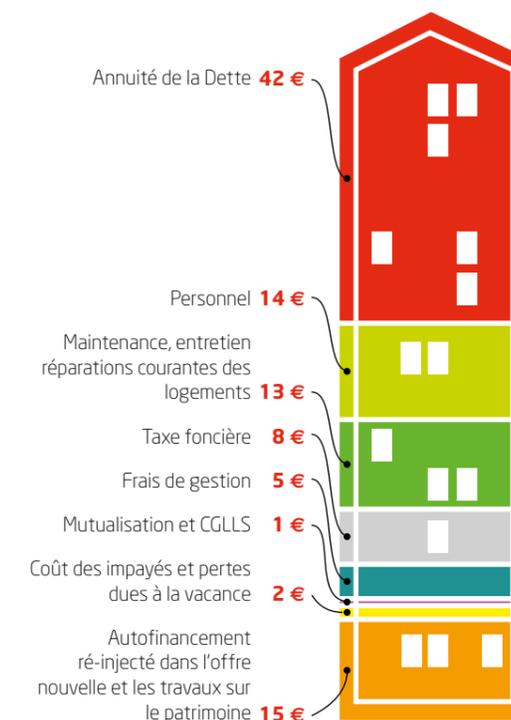
Les charges

Les dépenses d'exploitation 2017 s'élèvent à 50,233 millions d'euros.

Le montant des charges récupérables auprès des locataires est de 10,157 millions d'euros.



Où vont 100 euros de loyer

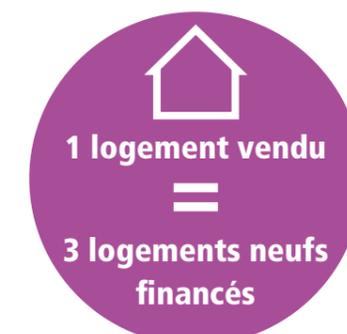


La part des ventes

L'année 2017 a été sensiblement équivalente à 2016 avec 36 logements vendus.

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

- Contribuer aux parcours résidentiels et permettre l'accès à la propriété des locataires de DAH ou des ménages les plus modestes.
- Compenser la 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 €.



Gouvernance

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Il est composé de 23 administrateurs.

Aurélien ESPRIT a été élu à la Présidence de Drôme Aménagement Habitat et **Christian Gauthier** a été désigné vice-président.



L'EQUIPE DE DIRECTION

1. **Alain VILLARD**, Directeur Général de décembre 2005 à mars 2018
2. **Anne-Laure VENEL**, Directrice Générale à partir d'avril 2018
3. **Dominique MAILLET**, Directeur Clientèle et Patrimoine
4. **Brigitte COUPAT**, Directrice Finances et Logistique
5. **Samuel COPPEL**, Directeur Aménagement et Renouvellement Urbain
6. **Valérie VALLET**, Directrice des Ressources Humaines
7. **Agnès COUBARD**, Directrice du Développement
8. **Evelyne MOREL**, Directrice de la Communication



Sa composition :

6 Conseillers départementaux désignés par le Conseil Départemental :



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



Geneviève GIRARD
Conseillère départementale déléguée en charge de l'habitat
Canton de Valence 3



Hervé CHABOUD
Conseiller départemental délégué en charge du réseau de l'ADIL, du CAUE et de SOLIHA
Canton de Tain-l'Hermitage



Patricia BOIDIN
Conseillère départementale
Canton de Saint-Vallier



Muriel PARET
Conseillère départementale
Canton de Crest



Patrick LABAUNE
Conseiller départemental
Canton de Valence 4

8 Personnes qualifiées, désignées par le Conseil départemental :



Marlène MOURIER
Maire de Bourg-lès-Valence



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



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



Didier BESNIER
Maire de Rochegude



Gérard CROZIER
Maire d'Allex



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



Jean-Claude LAURENT
Ancien président de l'OPHLM de Valence



Hervé MALH
Ancien Directeur de l'association TIPI - CLLAJ

5 Socio-Professionnels désignés par leur organisme :



Chantal VEYRET
Représentante de l'UDAF



Maurice MARAN
Représentant des collecteurs 1%



Daniel ANDRE
Président de la Caisse d'Allocations Familiales



Jean-Luc VINCENT
CFDT



Anik PONSONNET
CGT

4 membres élus par les locataires :



Lucette ALLIRAND
CNL
(Confédération Nationale du Logement)



Patrice VALETTE
CNL
(Confédération Nationale du Logement)



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



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

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.



Réhabilitation Bâtiment Q quartier Nocaze à MONTÉLIMAR

Entretenir, adapter et réhabiliter le parc de logements

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.

261 logements réhabilités en 2017 dont un foyer de 60 logements

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

La résidence du Parc à Loriol : **60 logements**

Bâtiments B et C à Loriol : **31 logements**

Les Bouleaux et les Chardonnerets à Saint-Vallier : **40 logements**

Le Rivisère à Bourg-de-Péage : **22 logements**

Pont d'Aix à Saint-Laurent-en-Royans : **28 logements**

Pacalier à Saint-Laurent-en-Royans : **28 logements**

L'Enclos à Donzère : **52 logements**

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 énergivores (cf encadré). Ces travaux concernent les logements familiaux ainsi que les foyers pour personnes âgées ou handicapées.

LES SENIORS : UN ENJEU MAJEUR

La prise en compte du vieillissement de la population est l'un des volets de notre stratégie d'entreprise. Elle se traduit par deux axes majeurs répondant au souhait des personnes âgées ou de leurs proches de rester à domicile :

- Adapter les logements aux modes de vie et à l'évolution des besoins liés à l'âge (douches en remplacement des baignoires, installation de barres d'appui...). Depuis 2007, ce sont plus de 700 logements qui ont été adaptés, sans participation financière de la part des locataires.

En 2017, 200 000 euros de travaux d'adaptation ont ainsi été réalisés représentant plus d'une soixantaine de logements.

- Nouer des partenariats innovants pour offrir aux seniors, un accompagnement personnalisé dans le cadre de la réalisation de nos programmes avec « veille bienveillante ».

En 2017, DAH a livré son 1^{er} programme en veille bienveillante à Anneyron. La prestation, assurée par l'ADMR, consiste en un accompagnement spécifique intégrant des visites à domicile, une aide administrative et l'organisation d'activités.

L'objectif est également de favoriser le maintien à domicile, préserver le lien social en offrant un service à destination des familles afin de les rassurer et de les accompagner.



Les démolitions en 2017 : 32 logements

- Bâtiment Q à Montélimar : **8 logements**
- Bâtiment 45 - montée A3 à Pierrelatte : **10 logements**
- Les Chênes à Saint-Laurent-en-Royans : **14 logements**

Démolir les logements pour renouveler l'offre locative

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 ou trop dense, Drôme Aménagement Habitat participe à la recomposition des quartiers et renouvelle son offre locative en construisant des logements adaptés aux nouvelles attentes et usages. Ces démolitions s'envisagent soit dans le cadre de dispositifs portés par l'ANRU (Agence Nationale pour le Renouvellement Urbain), ou plus localement à l'échelle d'une commune en partenariat avec les acteurs locaux comme à Montélimar (Bâtiment Q), à Pierrelatte (Bâtiment 45 montée A3), ou à Saint-Laurent-en-Royans (Les Chênes).



Démolition bâtiment Q Nocaze à MONTÉLIMAR

Accompagner les locataires

Tous les nouveaux locataires de Drôme Aménagement Habitat, entrant dans les logements neufs ou 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.



Des compteurs intelligents pour relever les consommations d'eau

Tout au long de l'année 2017, les anciens compteurs ont été remplacés par de nouveaux capables de transmettre en temps réel la consommation individuelle du logement. Grâce à ce système de « télé-relève » avec envoi d'alerte à l'agence concernée, en cas d'évolution anormale de la consommation, DAH peut prévenir plus rapidement les locataires sur d'éventuels problèmes ou bien déclencher une intervention technique en cas de fuite d'eau. Sur d'autres sites, DAH a développé des solutions dites « connectées » qui lui permettent de suivre et piloter une dizaine de chaufferies ou encore de suivre près de 80 caissons de ventilation répartis sur 6 agences. Il s'agit pour la plupart du temps de sites éloignés des agences ou ne disposant pas de gardien. L'objectif de ce recours aux objets connectés est d'améliorer la qualité de service rendu aux locataires en détectant en amont les dysfonctionnements techniques qui ne sont pas toujours détectés lors d'un contrôle visuel.

DISTRIBUTION D'AMPOULES LED

Dans le cadre de la lutte contre la précarité énergétique et en lien avec la société Energylease, les 6 agences ont distribué gratuitement aux locataires intéressés un « kit éclairage » composé de 5 ampoules LED.

Pour aider les locataires à prendre en main ce kit, des informations techniques et des explications sur les économies d'énergie étaient remises avec ce kit.

Cette distribution a concerné près de la moitié des locataires à DAH, durant l'année 2017.



Colonzelle, Chemin de Ronde

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.

À 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 et à ses revenus.



Les copropriétés gérées :

À ce jour, **116** copropriétés sont gérées par le service syndic vente suite aux ventes de logements.

Avec le temps, les besoins peuvent évoluer : la famille s'agrandit et nécessite un logement plus grand puis les enfants prennent leur autonomie ; les aides au 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 intégrant une part de logements individuels dans sa production de logements neufs ;
- En permettant aux locataires qui le souhaitent de devenir propriétaire.

Ainsi de 2010 à 2017, DAH a livré 476 maisons individuelles. Sur la même période, DAH a vendu 295 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 et de créer un service dédié. Les principaux objectifs de cette activité sont d'offrir un parcours résidentiel aux locataires et dégager de nouvelles ressources. À noter qu'un logement vendu permet la construction de 3 logements neufs.

En 2017, 36 logements ont été acquis par des locataires ou des particuliers (sous conditions de ressources), permettant de dégager 2 225 K€ de recette nette.

Les 36 ménages ayant accédé à la propriété se répartissent de la manière suivante :

- 44 % étaient locataires à DAH,
- 3 % étaient locataires d'un autre bailleur social,
- 62 % provenaient du secteur privé.

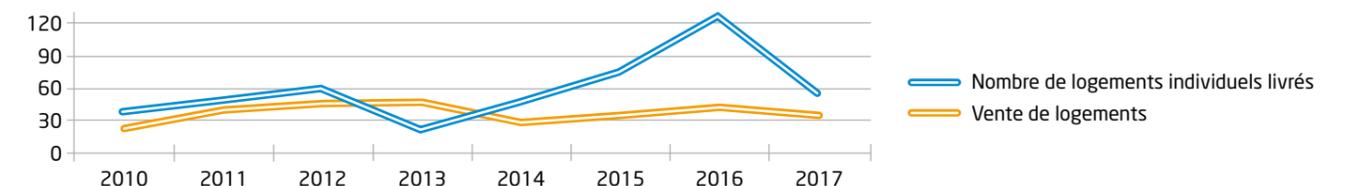
DAH s'engage à accompagner les futurs acquéreurs par le biais d'une clause de sécurisation en cas d'accident de la vie : pendant 10 ans, DAH peut racheter le logement à hauteur de 80 % du prix de vente et faire trois propositions de relogement.

LES MUTATIONS

En 2017, DAH a organisé 185 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

LOGEMENT INDIVIDUEL : RÉPONDRE À LA DEMANDE



DAH, un acteur économique et environnemental

Drôme Aménagement Habitat a toujours placé l'innovation au cœur de ses préoccupations en matière de construction. En 2017, 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



- 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.

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 », « cœur de quartier » ou avec « veille bienveillante ». 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 2017 DAH a livré 20 logements dits « veille bienveillante » et 59 logements estampillés « cœur de village » ou « cœur de quartier » sur l'ensemble du département soit 37 % des 217 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.

CONSTRUCTION DE MARPA

Lorsque le maintien à domicile de la personne âgée n'est plus possible, elle-même ou ses proches peuvent se tourner vers la MARPA (Maison d'Accueil Rurale pour Personnes Agées).

Sur le territoire drômois, la Mutualité Sociale Agricole et le Conseil départemental ont souhaité promouvoir la réalisation de ce type de structures d'hébergement afin de mieux répondre aux besoins.

Pour réaliser ces équipements, les partenaires font appel à Drôme Aménagement Habitat.

Suite à l'accord de la commune d'Allex, DAH a démarré fin février 2017, le chantier de la future MARPA. Elle comprendra 22 logements répartis de la manière suivante : 20 logements de type 1 et 2 logements de type 2.

Cette MARPA, réalisée de plain-pied, permettra à chaque résident de disposer d'un jardin privatif avec terrasse couverte. Le cœur du bâtiment sera occupé par un jardin intérieur qui s'ouvrira sur un parc le long du canal du Moulin.

Comme pour toutes ses réalisations, DAH a souhaité que ce programme réponde aux exigences de développement durable.



Chanqueyras tranche 1 - DIE - label Effinergie et QEB BBC de la Région

Répondre aux enjeux du développement durable

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

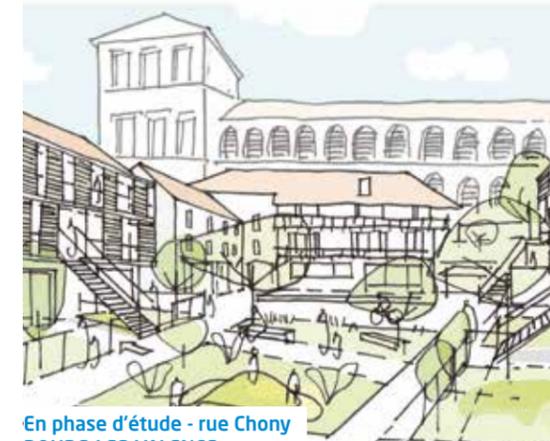
Les logements sont économes en énergie grâce au travail des architectes et des bureaux d'études sur l'enveloppe des bâtiments. Aujourd'hui, nous appliquons la réglementation RT 2012 et allons encore plus loin en adoptant le **label Effinergie BBC+** pour certains projets. Nous testons le « label E+C- » dans le cadre de l'appel à projets de la Caisse des Dépôts et Consignation.

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).

Construire en préservant le patrimoine

Contribuer à la requalification de centres anciens et au maintien d'un patrimoine est complexe et requiert une expertise dont disposent les équipes de DAH. En témoigne les chantiers réalisés au cœur de l'îlot Juiverie à Saint-Paul-Trois-Châteaux ou l'intervention sur l'îlot urbain, près de la place Doumer à Bourg-de-Péage.



En phase d'étude - rue Chony BOURG-LES-VALENCE

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, 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.

Ces interventions ne peuvent se concrétiser que dans un contexte de partenariat étroit associant les services de l'Etat, les collectivités et DAH.

14 programmes et 1 crèche livrés en 2017

- ▶ Résidence Albert Camus à Anneyron : **20 logements** (veille bienveillante)
- ▶ Résidence Les Moulins à Bourg-de-Péage : **69 logements**
- ▶ Résidence Pleine Fleur à Romans-sur-Isère : **4 logements**
- ▶ Lotissement Le Petit Bois et résidence Jacques Mourier à Saint-Marcel-lès-Valence : **25 logements**
- ▶ Résidence Le Galium à Tain-l'Hermitage : **8 logements**
- ▶ Résidence La Calade du Rieussec à Saillans : **4 logements**
- ▶ Résidence l'Argelas à Cléon-d'Andran : **10 logements**
- ▶ Résidence du Rhône à La Coucourde : **18 logements**
- ▶ Lotissement Les Buis à Châteauneuf-du-Rhône : **14 logements**
- ▶ Résidence Rey à Marsanne : **7 logements**
- ▶ Résidence d'Ayguebelle à La Motte-Chalancon : **4 logements**
- ▶ Une micro-crèche à Soyans

DAH, un acteur territorial



ZAC Les Monts du Vercors - BEAUMONT-LES-VALENCE

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.

Notre intervention s'inscrit à la fois dans le cadre du Plan du Logement 2015-2020 et des orientations de la politique de développement des territoires portées par le Conseil départemental, collectivité de rattachement de DAH.

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.

À Beaumont-lès-Valence, le chantier de la ZAC « Les Monts du Vercors » située

stratégiquement en entrée de ville, se poursuit.

Ce projet se veut particulièrement novateur dans son approche environnementale avec la création d'une relation forte entre le paysage, l'eau et le projet architectural. L'optimisation de la gestion de l'eau de ruissellement (« objectif zéro tuyaux »), imaginé par ATELIER

LD (Concepteur Didier Larue), envisage sa gestion exclusivement par noue, et permet l'harmonisation du paysage tout en travaillant avec les matériaux déjà en place. La qualité paysagère est un objectif déjà présent avec la réalisation d'un parc urbain de 5 000 m² et les cheminements doux associés.

Dans cet environnement attractif, s'implanteront des programmes diversifiés et qualitatifs répondant à des enjeux importants en terme d'habitat.

D'autres territoires font l'objet d'accompagnement ou d'études : ZAC de la Tourache à Grâne ou encore dans le sud Drôme sur les communes de Nyons et Vinsobres.

À Montélimar, l'entrée sud du quartier Nocaze a fait l'objet d'une restructuration complète d'un ensemble immobilier des années 60 : démolition, réhabilitation s'accompagnant d'une modification de la typologie des logements existants, installation d'une pharmacie en rez-de-chaussée.

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



Construction réhabilitation quartier Nocaze - MONTELMAR

Favoriser la cohésion sociale

Chaque année, DAH est engagé aux côtés des collectivités et des partenaires dans le cadre d'actions au cœur des quartiers et des résidences visant à améliorer le cadre de vie, l'accueil des résidents ou encore le lien social :

- Soutien aux actions intergénérationnelles : fleurissement des pieds d'immeubles, création de jardins partagés...
- Accompagnement des initiatives des résidents : Arbre de Noël, goûters d'enfants ou Fête des voisins. En 2017,

40 résidents ont organisé une Fête des voisins rassemblant 1 196 locataires. Au fil des ans, le succès de cette manifestation ne se dément pas.

- Contribution aux actions d'animation et de médiation au cœur des quartiers.



Opération Balcons Fleuris - ST-VALLIER



Fête des Voisins - Villas Langevin - PIERRELATTE

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.

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.

Aide du Conseil départemental de la Drôme

En 2017, Drôme Aménagement Habitat a reçu **2 948 780 euros** d'aide dans le cadre du « Plan logement 2015-2020 ».

L'aide se décline de la manière suivante :

1) L'appui spécifique

Le Conseil départemental de la Drôme a contribué à hauteur de **1 700 000 euros** au développement sous maîtrise d'ouvrage de DAH (**1,2 millions d'euros**) et à l'amélioration de l'offre existante (**500 000 euros**)

2) Le soutien à l'offre de logements

Dans le cadre de la construction de logements PLAI, PLUS et du parc public de droit commun, **390 500 euros** de subvention ont contribué au maintien d'un niveau de production élevé.

3) L'aide au foncier en milieu rural

En 2017, la réalisation de 2 logements en secteur rural a bénéficié d'un accompagnement de **200 000 euros**.

4) L'aide à l'amélioration du parc

En soutenant à hauteur de **547 500 euros**, en complément de l'appui spécifique, le Conseil départemental a contribué à l'amélioration du parc existant et aux réhabilitations de logements de DAH.

5) Les Subventions bois et solaire

Le Conseil départemental a soutenu DAH dans le cadre de sa démarche développement durable en mobilisant **160 430 euros** d'aide pour les programmes privilégiant le bois en mode de chauffage ou le solaire.

6) L'Aide à la démolition

68 750 euros ont été apportés à DAH dans le cadre des opérations de démolition.

7) L'adaptation du parc aux personnes âgées ou handicapées

Le Conseil départemental a par ailleurs accompagné le développement de résidences adaptées « cœur de village » et « veille bienveillante » (**61 600 euros**), visant à répondre à une demande de plus en plus forte à l'échelle départementale.

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 et des seniors. Notre entreprise est aussi en capacité d'adapter son organisation.

Former les équipes

En 2017, Drôme Aménagement Habitat a consacré 2,5 % de sa masse salariale au titre de la formation, soit une fois et demie de plus que la contribution légale.

La priorité de la formation est de répondre aux besoins stratégiques de l'entreprise et des différentes Directions.

L'ensemble du personnel a ainsi suivi une formation sur la transition numérique et la connaissance des nouveaux outils de communication et des réseaux sociaux.

La prise en compte des préoccupations environnementales et la qualité des aménagements extérieurs font partie intégrante des exigences demandées à nos équipes. La formation « Paysages » suivie par les responsables d'agence, les responsables techniques et les chargés d'opération a permis de renforcer leurs compétences en la matière.

D'autres critères déterminent également le choix des formations : la gestion prévisionnelle des emplois, les changements règlementaires, la sécurité, les besoins du personnel etc...



La résidence « les Moulins » à BOURG-DE-PÉAGE



CONCILIER VIE PRIVÉE ET VIE PROFESSIONNELLE

Drôme Aménagement Habitat participe financièrement à la crèche installée sur le site de Rovaltain, permettant ainsi aux salariés, parents de jeunes enfants, de mieux concilier vie professionnelle et vie privée.

En 2017, DAH a acquis deux berceaux supplémentaires. Cela permet à quelques salariés, répondant aux critères d'attribution de bénéficier de cette structure.

S'engager en faveur de l'emploi

Drôme Aménagement Habitat a inscrit son action en faveur de l'emploi reposant sur une logique de solidarité et de proximité afin de mettre en œuvre des solutions opérationnelles.

Trois axes ont été déterminés : faciliter l'insertion des jeunes en entreprise, favoriser le recrutement des personnes handicapées et enfin soutenir l'action d'associations en faveur de l'insertion professionnelle.

Les jeunes

Convaincu que la réussite professionnelle se prépare tôt, DAH s'engage en faveur de l'insertion des jeunes en entreprise par la signature, depuis plusieurs années, de contrats par alternance : 50 % du temps en formation se déroule à l'école et les 50 % du temps restant se passe en entreprise.

En 2017, 4 nouveaux jeunes ont été recrutés pour un ou deux ans, selon le niveau de diplôme visé.

Les travailleurs handicapés

DAH favorise le recrutement des personnes handicapées et leur maintien dans l'emploi par des aménagements de poste, d'horaires et de matériel.

Notre organisme développe également le recours à des prestations effectuées en secteur protégé (ESAT - CAT). De ce fait, depuis 2 ans, DAH remplit son obligation d'emploi de 6 % de travailleurs handicapés le dispensant de la contribution à l'Agefiph.

Les associations d'insertion professionnelle

Depuis 2012, Drôme Aménagement Habitat a souhaité renforcer les actions d'insertion socioprofessionnelle sur les quartiers en développant un partenariat avec trois Structures d'Insertion par l'Activité Economique (SIAE) importantes sur le département de la Drôme (ARCHER, ATELIER DES COULEURS et ANCRE).



Une quatrième structure, l'association APYTE, intervient sur le secteur du bassin Montilien, suivie en 2017 par l'association MESSIDOR, pour le secteur de Valence et du Val de Drôme. Cette dernière intervient dans le domaine de l'accompagnement et de l'insertion vers l'emploi de personnes handicapées psychiques.

En 2017, DAH aura ainsi consacré 570 000 € à ces travaux favorisant d'une part, l'insertion socioprofessionnelle d'un public éloigné de l'emploi en le positionnant sur des activités liées au bâtiment, et

d'autre part en permettant d'améliorer par des travaux d'entretien supplémentaires, la qualité de vie des locataires sur les groupes d'habitation.

Ce dispositif est évalué chaque année, il en ressort une excellente qualité des travaux réalisés, des délais d'intervention maîtrisés ainsi qu'une grande satisfaction des habitants et des équipes de DAH.

Drôme Aménagement Habitat

Office public de l'habitat

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 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 Bassin Valentinois



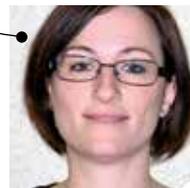
Nathalie PONCIN
Place La Tour Maubourg
26000 Valence
Tél. 04 75 81 30 60
Fax 04 75 41 18 06

Agence Portes de Provence



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

Agence Drôme Provençale

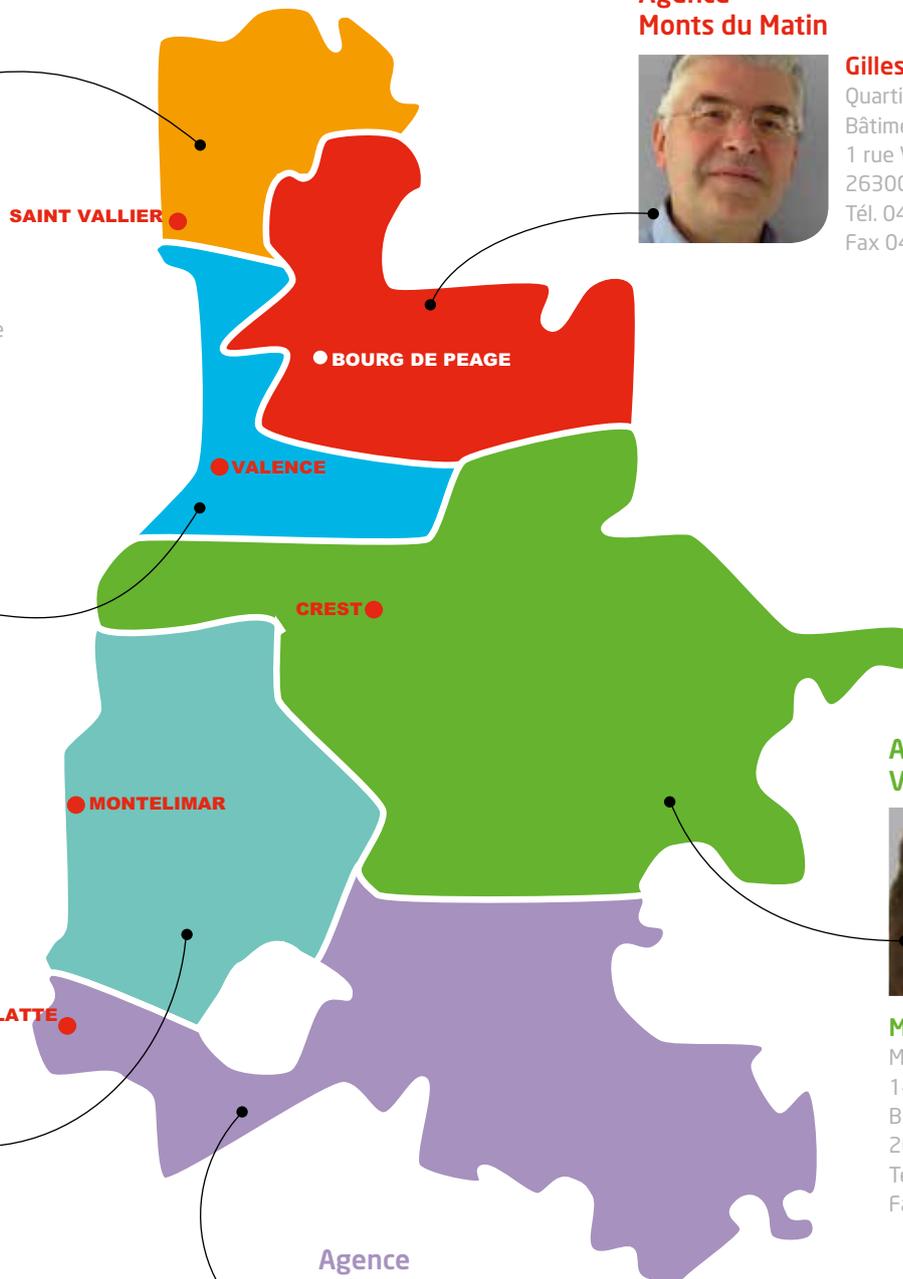


Fanny MCHIRI
Résidence Daudet Bâtiment B
Place Alfred de Musset - B.P. 171
26702 Pierrelatte Cedex
Tél. 04 75 04 48 90
Fax 04 75 04 03 71

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



BILAN D'ACTIVITÉ 2017

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 : Jean-François Pascal - Crédits photos : DAH, Laurence Danière, Claude Fougereiro - Impression : imprimerie Despesse