

DAH un savoir-faire reconnu





Bilan d'activité **2018**







ÉDITO 1

Édito du Président et de la Directrice générale



Aurélien ESPRIT et Anne-Laure VENEL

SOMMAIRE

Profil de Drôme **Aménagement** Habitat

pages 3 à 7

DAH, un acteur social pages 8 à 11

DAH, un acteur innovant

pages 12 à 14

DAH, un acteur territorial page 15 à 20

responsable et engagé page 21 à 23

DAH, un acteur

Entre la baisse des APL entièrement supportée par les bailleurs sociaux, la mise en place de la RLS (réduction de loyer solidarité) et la hausse de la TVA à 10% pour les logements neufs, 2018 aura été l'année du « tourbillon financier ». Ce nouveau cadre législatif, auquel s'ajoute la loi ELAN, bouscule fortement les stratégies de développement des acteurs du logement social.

Dans ce contexte, notre Conseil d'administration a adapté ses orientations afin de

Dès 2018, DAH a engagé une réflexion, en lien avec sa collectivité de rattachement, le Conseil départemental de la Drôme, sur les différentes opportunités de rapprochement afin de répondre à l'obligation d'ici 2021 d'atteindre le seuil des 12 000 logements. En parallèle, toutes les directions de DAH ont été mobilisées, dans une démarche vertueuse, pour préserver les équilibres financiers et limiter l'impact sur le développement et l'entretien du patrimoine. Un exercice ambitieux et volontariste s'inscrivant dans les valeurs que nous portons : loger les drômois les plus modestes et accompagner le développement des territoires.

Malgré cette conjoncture, nous n'avons pas transigé sur la qualité des programmes livrés ou réhabilités car elle contribue fortement à la satisfaction des locataires et à la valorisation des territoires accueillant notre patrimoine. Cette exigence guide notre action et nos choix. Les attentes des citoyens, largement exprimés en fin d'année, nous confortent en ce sens car un logement économe en énergie redonne indéniablement du pouvoir d'achat.

Acteur engagé, Drôme Aménagement Habitat s'est aussi rapproché de la Fédération Drôme Ardèche du BTP car nous avons des préoccupations communes. Ce partenariat se concrétisera par la signature d'une charte qui valorisera nos engagement respectifs autour du soutien à l'économie locale, de la maîtrise des coûts et de l'insertion professionnelle.

La prise en compte des besoins des territoires fait aussi l'objet de toute notre attention : développement de nouvelles zones d'aménagement, créatrices d'attractivité et de développement économique, opérations complexes de reconversion de friches industrielles, requalification et redynamisation des centres villes et centres-bourgs ou encore préservation du patrimoine local. Ces domaines font partie de notre savoir-faire, recherché par les communes drômoises et participent à la transformation concrète et visible de la Drôme ainsi qu'à son attractivité.

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 où DAH est présent, faisant de nous un partenaire stratégique de leur développement.

Ce bilan 2018 dresse le portrait de notre structure et montre, à travers les actions menées, l'engagement de nos équipes à répondre aux besoins des drômois les plus modestes et à accompagner les territoires.

Aurélien ESPRIT,

Anne-Laure VENEL,

Président de Drôme Aménagement Habitat

Directrice générale de Drôme Aménagement Habitat

Profil de Drôme Aménagement Habitat



NOMBRE DE LOGEMENTS GÉRÉS AU 31/12/2018

10 971 équivalent logements répartis sur

155 communes du département dont **33 fovers** (soit 1101 lits)

124 commerces et locaux professionnels 3 510 garages

NOMBRE D'ATTRIBUTIONS EN 2018

1 145 logements attribués dont : 1 027 nouveaux locataires et 118 mutations internes

TAUX DE ROTATION EN 2018

10,8 %

NOMBRE DE DÉPARTS EN 2018

1 069 départs dont : 951 départs hors patrimoine

NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS **EN MOYENNE EN 2018**

107 logements vacants en attente de relocation

TAUX D'IMPAYÉS (sur les loyers 2017) À 12 mois fin de l'exercice (décembre 2018) : 1,30 %

APL (Aide Personnalisée au Logement) **64,13** % des locataires perçoivent l'APL

FINANCEMENT 2018

230 logements financés

BUDGET 2018

141 millions d'euros

Fonctionnement: 72 millions d'euros Investissement: **69 millions d'euros**

VENTES EN 2018

35 ventes

EN CHANTIER AU 31/12/2018

648 logements soit **24** opérations

LES LIVRAISONS EN 2018

230 nouveaux logements

RÉHABILITATIONS THERMIQUES 2018

247 logements

DÉMOLITIONS AU 31/12/2018

31 logements

NOMBRE DE SALARIÉS EN 2018

187 salariés répartis, **1/3** au siège et **2/3** dans les

6 Agences décentralisées

DRÔME AMÉNAGEMENT HABITAT BILAN D'ACTIVITÉ 2018 3 Profil de Drôme Aménagement Habitat

Événements marquants

JANVIER



18 janvier 2018 : Cérémonie des vœux de DAH à ÉTOILE SUR RHÔNE



26 janvier 2018 : Point presse rue du Docteur Eynard - Îlot Francon à BOURG-DE-PEAGÉ

FÉVRIER



06 février 2018 : Pose de 1^{re} pierre résidence Avenue Charles Jourdan à ROMANS-SUR-ISÈRE



21 février 2018 : Inauguration Maison Assistantes Maternelles à MONTÉLIMAR

21 février 2018 : Inauguration résidence Chemin de Daurelle et visite de chantier Bât Q - quartier Nocaze à MONTÉLIMAR

23 février 2018 : Visite chantier résidence Chanqueyras et visite de chantier résidence SOLIHA à DIE

28 février 2018 : Pose de 1^{re} pierre Pôle seniors à VAI ENCE



02 mars 2018: Inauguration résidence La Calade du Rieussec à SAILLANS **21 mars 2018 :** Inauguration résidence



29 mars 2018 : Démolition Immeuble Le Bigorre - point presse à BOURG-DE-PEAGE



25 avril 2108 : Inauguration résidence du Rhône à LA COUCOURDE

04 mai 2018 : Inauguration Résidence & salle Les Bleuets à BOURG-LÈS-VALENCE 23 mai 2018 : Inauguration résidence le

Coteau de Monaco Tranche 1 à ALLAN



23 mai 2018 : Pose de 1^{re} pierre résidence le Courcoussonne à ALLAN



25 mai 2018 : Pieds d'immeubles fleuris aux Tordières à BOURG-DE-PÉAGE **25 mai 2018 :** Visite des classes de primaire du siège DAH à ALIXAN



31 mai 2018 : Journée d'entreprise de DAH site Valsoyo à UPI

Événements marquants (suite)



13 juin 2018 : Pose de 1^{re} pierre résidence Estrella à ÉTOILE-SUR-RHÔNE

28 juin 2018: Inauguration réhabilitation résidence les Chardonnerets - projet VAL'ERE à SAINT-VALLIER

SEPTEMBRE



13 septembre 2018: Participation des salariés du siège à la Marche et course -Parc Rovaltain à ALIXAN

14 septembre 2018 : Point presse résidence les Tordières à BOURG-DE-PÉAGE



20 septembre 2018 : Inauguration résidence Allée des Erables à EURRE

OCTOBRE

05 octobre 2018 : Tournage de la 2e partie du film : « L'avancée en âge des personnes âgées Handicapées » résidence Les Micocouliers à SAINT-MARCEL-LÈS-VALENCE

06 octobre 2018 : Inauguration des commerces en pied d'immeuble Centre Bourg à CHÂTEAUNEUF-SUR-ISÈRE



12 octobre 2018 : Les coulisses du BTP au Pôle seniors à VALENCE

12 octobre 2018 : Visite de quartier résidence Les Moulins à BOURG-DE-PÉAGE



24 & 25 octobre 2018 : Congrès des Maires à ROMANS-SUR-ISÈRE



22 octobre 2018: Inauguration réhabilitation résidence Gay Lussac à BOURG-LÈS-VALENCE

NOVEMBRE



29 novembre 2018 : Conférence de presse conjointe à ALIXAN entre la FFB Drôme - Ardèche et DAH annoncant le renforcement du partenariat



30 novembre 2018: Inauguration résidence Avenue du Mont Roubion à SAINT-GERVAIS-SUR-ROUBION

DÉCEMBRE

20 décembre 2018 : Rencontre avec le Père-Noël - Immeubles Les Buissonniers à LORIOL-SUR-DRÔME

DRÔME AMÉNAGEMENT HABITAT BILAN D'ACTIVITÉ 2018 5 Profil de Drôme Aménagement Habitat

Les indicateurs de performance et les équilibres financiers



En 2018, les dépenses d'investissement à DAH se sont élevées à 46 millions d'euros répartis en travaux et honoraires.

En construisant des logements sociaux, Drôme Aménagement Habitat est au cœur du développement économique de notre département. Ainsi un logement construction 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 14 millions d'euros au titre du plan de travaux 2018 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 sortant : 96,3%
- Le montant global quittancé en 2018 est de 44 238 k€ soit une diminution de 2,6 % par rapport à 2017, en raison de la RLS (Réduction de Loyer Solidarité) représentant 1 186 k€, malgré 803 K€ de loyers quittancés en plus. (tableau 1)
- Dépenses de maintenance et d'entretien du parc (réhabilitations, résidentialisations, gros entretien, entretien courant et changement de composants) : 16 465 K€

• Annuités d'emprunts : 20 793 K€

• Résultat d'exploitation : 8 379 K€

• Taux de vacance financière : 1,81 % des loyers

• Frais de personnel : 7 912 K€ dont 840 K€ récupérables

• Plus-values des ventes de logements : 2 354 K€

Tableau 1

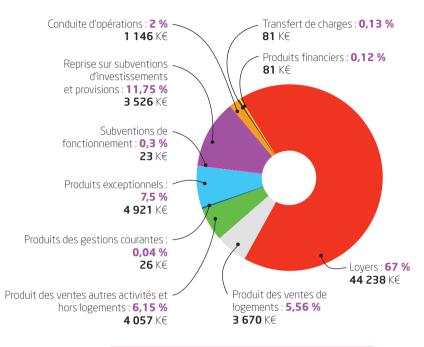
	Montant en euros	% des loyers
loyers des 9 870 logements familiaux (loyer moyen = 332 € mensuels)	38419836€	86,85 %
loyers des 35 foyers	2713852€	6,13 %
loyers des 3 510 garages et 765 parkings	1 752 251 €	3,96 %
loyers des 124 commerces et locaux professionnels	1 352 054 €	3,06 %
TOTAL DES LOYERS	44 237 993 €	
TOTAL DES CHARGES LOCATIVES	10 212 941 €	
RECETTES TOTALES DE L'ACTIVITE LOCATIVE	55 450 834 €	
RÉDUCTION DE LOYER SOLIDARITÉ (RLS)	1 988 294 €	

LES ÉQUILIBRES FINANCIERS

Les produits

Les recettes d'exploitation 2018 s'élèvent à 66 milions d'euros.

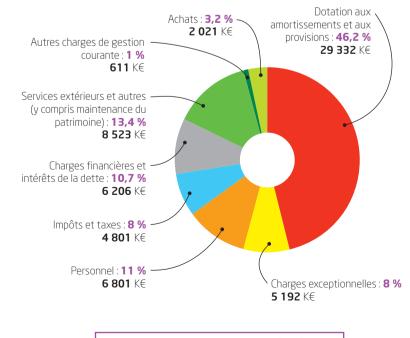
La répartition des recettes d'exploitation (en K€) présentée ci-dessous exclut les récupérations de charges.



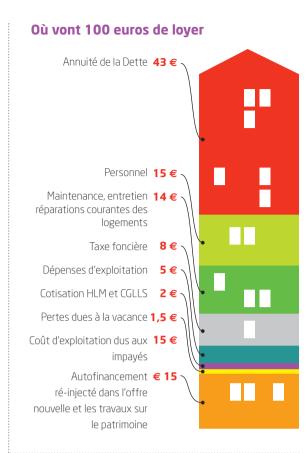
LES PRODUITS EN KE HORS RÉCUPÉRATION DE CHARGES

Les charges

Les dépenses d'exploitation 2018 s'élèvent à 63,5 millions d'euros.



LES CHARGES EN KE HORS CHARGES RÉCUPÉRABLES



La part des ventes

L'année 2018 a été sensiblement équivalente à 2017 avec 35 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'accession 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 25 000 €.



DRÔME AMÉNAGEMENT HABITAT

CHAPITRE 1

Profil de Drôme Aménagement Habitat

Gouvernance

■ LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Il est composé de 23 administrateurs.

Aurélien ESPRIT est Président de Drôme Aménagement Habitat et Christian Gauthier est désigné vice-président.



L'EQUIPE DE DIRECTION

- 1. Anne-Laure VENEL, Directrice Générale depuis avril 2018
- 2. Dominique MAILLET, Directeur Clientèle et Patrimoine
- **3. Agnès COUBARD,** Directrice du Développement
- 4. Samuel COPPEL, Directeur Aménagement et Renouvellement Urbain
- **5. Brigitte COUPAT,** Directrice Finances et Logistique
- **6. Valérie VALLET,** Directrice des Ressources Humaines
- **7. 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

8 Personnes qualifiées, désignées par le Conseil départemental :



Marlène MOURIER Maire de Bourg-lès-Valence



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



Ancien Directeur de l'association TIPI - CLLAI

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



Anik PONSONNET

4 membres élus par les locataires :



Lucette ALLIRAND (Confédération Nationale du Logement)



Patrice VALETTE (Confédération Nationale du Logement)



Evelyne VERSCHELDE (Confédération du Logement et Cadre de Vie)



Brahim MESSAOUDI (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.

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.

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. 263 logements réhabilités en 2018 soit 6 opérations

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

Bourg-Lès-Valence - Gay Lussac :54 logements

Portes-Lès-Valence - Les Cigales 2 :40 logements

Portes-Lès-Valence - Logeco : **54 logements**

Saint-Marcel-Lès Valence -Les Monettes : **52 logements**

Montségur-sur-Lauzon - La Gare :
 31 logements

Montélimar - Bâtiment Q :32 logements

ADAPTATION LOGEMENTS PERSONNES HANDICAPÉES ET SENIORS

La prise en compte du vieillissement de la population et du handicap sont deux volets de notre stratégie d'entreprise. Elle se traduit par trois axes majeurs répondant au souhait des personnes âgées ou des personnes handicapées 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 750 logements qui ont été adaptés, sans participation financière de la part des locataires.

En 2018, 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 ».

 Travailler avec ADALOGIS pour attribution personnes handicapées

L'objectif est de favoriser le maintien à domicile et préserver le lien social.

Accompagner les locataires et Favoriser la cohésion sociale



Tous les nouveaux locataires de Drôme Aménagement Habitat, entrant dans les logements neufs ou réhabilités, ont reçu en 2018, 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.



Chaque année, DAH est engagé dans des actions au cœur des quartiers visant à améliorer le cadre de vie, l'accueil des résidents ou encore le lien social.

Le dispositif des QPV (Quartiers Prioritaires de la Ville) permet à DAH de développer des actions ciblées afin de répondre aux besoins des locataires en lien avec nos partenaires. En 2018, 1 581 K€ ont été affectés autour des thématiques suivantes:

- Renforcement de la présence du personnel de proximité,
- Formation le personnel de proximité,
- Renforcement l'entretien,
- Gestion des déchets/encombrants et des épaves,
- Tranquillité résidentielle,
- Animation, lien social, vivre ensemble,
- Petits travaux d'amélioration de la qualité de service.

96,5%

C'est le taux de satisfaction des locataires sortants lorsqu'on les interroge sur la perception qu'ils ont de Drôme Aménagement Habitat. Un taux stable puisqu'ils étaient 96,3 % l'année précédente. La qualité de l'accueil en agence affiche un taux de satisfaction à 96,8% et la qualité du logement génère un taux de satisfaction à 87,8%. De bons scores qui traduisent la qualité du travail des équipes de DAH.

10 drôme aménagement habitat

DAH, un acteur social



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.

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 MUTATIONS



En 2018, DAH a organisé 118 mutations internes afin d'adapter le logement à la composition familiale, l'évolution des ressources, le handicap...

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



Les copropriétés gérées :

À ce jour, 120 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...

Régulièrement sollicité par des demandeurs de logement en difficulté, Drôme Aménagement Habitat fait appel à 8 associations locales pratiquant l'intermédiation sociale : ANEF, CLAJ, Restaurants du Cœur, Diaconat Protestant, Association Partenaire, Solidarité Entraide Tricastine, Anaïs ou Intervalles.

Elles réalisent ainsi un diagnostic en amont de l'attribution de logement afin d'assurer un parcours de logement pérenne dans le temps.

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 532 maisons individuelles. Sur la même période, DAH a vendu 330 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 ainsi que dégager de nouvelles ressources.

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

En 2018, 35 logements ont été acquis par des locataires ou des particuliers (sous conditions de ressources), permettant de dégager 2 354 K€ de recette nette.



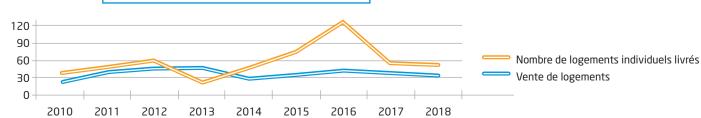
SAINT-DONAT, le jardin de la Thuir

Les 35 ménages ayant accédé à la propriété se répartissent de la manière suivante :

- 40 % étaient locataires à DAH,
- 60 % 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.

LOGEMENT INDIVIDUEL : RÉPONDRE À LA DEMANDE



12 DRÔME AMÉNAGEMENT HABITAT BILAN D'ACTIVITÉ **2018** 13

DAH, un acteur innovant

Drôme Aménagement Habitat a toujours placé l'innovation au cœur de ses préoccupations en matière de construction. En 2018, 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.

Construire des logements adaptés à tous

À Drôme Aménagement Habitat, nous sommes persuadés que les bailleurs sociaux ont un rôle central 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 2018, Drôme Aménagement Habitat a poursuivi le déploiement des résidences seniors disposant d'équipements domotiques spécifiques et d'une prestation dite « veille bienveillante ».

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 2018 DAH a livré 36 logements, estampillés « cœur de village » ou « cœur de quartier » sur l'ensemble du département soit 15 % des 230 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), ancien-

nement 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,

programmes dont une MARPA livrés en 2018

- Résidence Les Bleuets à Bourg-lès-Valence : **3 logements**
- ➤ Résidence l'Ovalie à Valence : **42 logements**
- Résidence avenue Félix Faure à Valence : 11 logements
- Résidence rues des Monts du Matin et des Combes Claire à Beaumont-Lès-Valence : 25 logements
- Résidence Bellevue Chanqueyras à Die : 22 logements
- Résidence Les Muriers Quartier Gougne au Poët-Laval :
 16 logements
- Résidence Le Clos des Chanoines SOLIHA à Die : **20 logements**
- MARPA à Allex : 22 logements
- ► Allée des Erables à Eurre : 6 logements
- Résidence impasse de la Poste à Loriol : **2 logements**
- Les Pavillons de Daurelle à Montélimar : 18 logements
- Résidence Le Monaco à Allan : **15 logements**
- Résidence Les Tilleuls à Saint Gervais-sur-Roubion : **3 logements**
- Résidence chemin des Grès à Donzère : 18 logements
- Résidence Les Micocouliers : 7 logements



coucher, toilette, repas...), des soins médicaux personnalisés et les services tels que la restauration, la blanchisserie, les animations...

Drôme Aménagement Habitat répond régulièrement aux sollicitations des territoires en leur apportant son expertise :

- La réalisation d'un programme intégrant une résidence universitaire de 80 logements pour le CROUS, une résidence seniors de 48 logements sur le site de l'ex-prison de Valence. S'ajoutera la réalisation de 30 à 35 logements en accession, portée par un promoteur.
- La réalisation d'une plateforme de services et d'hébergement pour personnes handicapées vieillissantes portée par le Conseil départementale et gérée par la Croix Rouge Française.

Au-delà, Drôme Aménagement Habitat s'attache à répondre aux besoins de tous les drômois afin de permettre le parcours résidentiel. Les familles trouvent ainsi des logements adaptés du T2 au T5, qu'ils soient collectifs ou individuels, situés en milieu rural ou urbain.

Répondre aux enjeux du développement durable

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



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).

EXPÉRIMENTATION E+C-

Au plan national, l'expérimentation «Bâtiment à Energie Positive et Réduction Carbone », également appelée E+ C- se poursuit avec pour objectif de jeter les base de la future réglementation énergétique et environnementale de 2020.

DAH s'inscrit pleinement dans la démarche, mais au lieu de tester les opérations bois qui seraient mieux placées sur le plan carbone, notre organisme a préféré candidater sur ses bâtiments standards, soit un bâtiment en béton isolé par l'extérieur, avec une très bonne performance énergétique et un bon confort d'été.

En 2018, Drôme Aménagement Habitat a répondu à cet appel à projets. Deux programmes ont ainsi répondu à l'ensemble des critères ouvrant droit à des prêts bonifiés :

- La résidence Charles Jourdan à Romans-sur-Isère,
- La résidence La Vorgine à la Roche de Glun.

Drôme Aménagement Habitat envisage de déposer d'autres dossiers pour l'année à venir. Une démarche en phase avec les enjeux liés au développement durable.



14 DRÔME AMÉNAGEMENT HABITAT

DAH, un acteur territorial

Drôme Aménagement Habitat est un donneur d'ordre important de la Drôme. Son ancrage territorial fort et étendu sur tout le département en fait le partenaire incontournable des collectivités locales.

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.

Cette 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.

Accompagner le développement des territoires

Drôme Aménagement Habitat, par son expertise, est très souvent sollicité par les collectivités pour renforcer leur dynamique.

Les projets réalisés sont, la plupart du temps, réalisés en maitrise d'ouvrage directe ou maitrise d'ouvrage déléguée. Cet accompagnement sur mesure permet aux collectivité de répondre aux problématiques actuelles et d'anticiper les transformations sociétales à venir : le vieillissement de la population, y compris des personnes souffrant d'un handicap, le logement des jeunes, la lutte contre les déserts médicaux...

Cette mission d'aménageur s'exprime à travers plusieurs projets lancés en

• La réalisation d'une maison de santé pluridisciplinaire à Saint-lean-en-Royans offrant une double réponse: disposer d'une offre de santé sur le territoire et assurer la requalification d'une ancienne friche industrielle.

• La co-maîtrise d'ouvrage d'une opération d'aménagement sur le secteur de la Bane à Vinsobres qui accueillera un projet expérimental d'habitat partici-

Ces réalisations sont autant de leviers de croissance pour les territoires qui les accueillent. Elles participent à l'attractivité de la Drôme et sont porteuses d'innovation pour un certain nombre d'entre



Démolir les logements pour recomposer les quartiers



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

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'un commune en partenariat avec les acteurs locaux comme à Bourg-de-Péage en 2018.

Requalifier les centres anciens

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 témoignent 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 Bourgde-Péage.

Dans un premier temps, il est nécessaire de réaliser une étude patrimoniale afin d'établir un diagnostic et d'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.

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

Aide du Conseil départemental de la Drôme

En 2018, Drôme Aménagement Habitat a recu 2 486 991 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 maitrise 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, **292 000 euros** de subvention ont contribué au maintien d'un niveau de production élevé.

4) L'aide à l'amélioration du parc

En soutenant DAH à hauteur de **347 500 euros**, en complément de l'appui spécifique, le Conseil départemental a contribué à l'amélioration du parc existant et aux réhabilitations de logements.

5) Les Subventions bois et solaire

Le Conseil départemental a soutenu DAH dans le cadre de sa démarche développement durable en mobilisant 20 391 euros d'aide pour les programmes privilégiant le bois en mode de chauffage ou le solaire.

6) L'Aide à la démolition

90 000 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 » (37 500 euros), visant à répondre à une demande de plus en plus forte à l'échelle départementale.

16 DRÔME AMÉNAGEMENT HABITAT BILAN D'ACTIVITÉ 2018 17

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

Sur l'année 2018, le budget formation de DAH représentait 150000 euros (coût pédagogique, salaires et contributions obligatoires) soit 2,83% de la masse salariale totale de DAH pour une obligation légale de 1%, soit plus du double. Les formations métier, développement personnel et obligatoires de sécurité représentent pratiquement la totalité du plan de formation.

Depuis plusieurs années un parcours d'intégration pour tous les nouveaux agents de proximité est engagé, il permet aux nouveaux salariés de maîtriser les techniques de nettoyage, d'assurer le traitement des déchets ménagers, avec pour objectif d'apporter un service de qualité aux locataires et d'assurer un bon entretien de notre patrimoine. Parallèlement à l'acquisition des techniques métier, une formation gestes et postures de sécurité et des risques est également dispensée.

Pour le personnel qualifié de proximité, une formation de perfectionnement est prévue chaque année afin de conforter les bonnes pratiques, avec des exercices pratiques et des mises en situation sur site. Ces formations représentent un tiers des formations dispensées au sein de la Direction Clientèle et Patrimoine.



PRIME EXCEPTIONNELLE DE POUVOIR D'ACHAT :

Les organisations syndicales de DAH et la Direction ont signé le 23 janvier 2019 un Accord d'Entreprise intitulé « Prime Exceptionnelle de pouvoir d'achat » qui a permis d'attribuer à la majorité des salariés, selon les dispositions légales, une prime exceptionnelle de 250 euros, en février 2019, pour un salarié à temps complet. Cette prime a été versée nette de charges sociales et d'impôt. Elle s'inscrit dans une volonté nationale d'amélioration du pouvoir d'achat des salariés malgré le contexte contraint du secteur HI M

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.

Les jeunes

Convaincu que la réussite professionnelle se prépare tôt, DAH s'engage en faveur de l'insertion des jeunes en entreprise à travers plusieurs actions :

- Dans le cadre du partenariat avec l'association NQT (Nos Quartiers ont des Talents) 6 responsables d'encadrement de l'entreprise ont parrainé 6 jeunes diplômés Bac + 3, âgés de moins de 30 ans, issus de milieux sociaux modestes. Ce dispositif permet d'accélérer leur recherche d'emploi, de leur apporter des conseils sur la rédaction d'un CV, d'une lettre de motivation, sur la tenue d'un entretien de recrutement, à la constitution d'un réseau, et de prévoir une mise en relations avec des professionnels.... À l'issue du parrainage 4 jeunes ont trouvé un emploi soit 70%, ce qui correspond au taux national d'insertion transmis par NQT.
- Fin 2018, Drôme Aménagement Habitat et la FFB Drôme Ardèche se sont

engagés à travailler à l'élaboration d'une charte autour de trois axes dont l'un d'entre eux est de favoriser l'insertion des salariés.

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



trois Structures d'Insertion par l'Activité Economique (SIAE) importantes sur le département de la Drôme (ARCHER, ATELIER DES COULEURS et ANCRE), avec qui ont été menées des actions partenariales.

Se sont ajoutées deux autres structures: en 2016, l'association APPTE sur le secteur du bassin Montilien et l'association MESSIDOR, en 2017 qui intervient dans le domaine de l'accompagnement et de l'insertion vers l'emploi de personnes handicapées psychiques sur le secteur de Valence et du Val de Dôme.

En 2018, DAH a consacré 600 000€ à ces travaux permettant d'améliorer par des travaux d'entretien supplémentaires, la qualité de vie des locataires sur les groupes d'habitation, tout en favorisant l'insertion socioprofessionnelle d'un public éloigné de l'emploi grâce à des activités liées au bâtiment.

DAH dresse un bilan satisfaisant de ce dispositif évalué chaque année : sur les 6 Agences, la qualité des travaux réalisés et des délais d'intervention sont bons.

18 DRÔME AMÉNAGEMENT HABITAT BILAN D'ACTIVITÉ **2018** 19



Drôme Aménagement Habitat

Office public de l'habitat

Drôme Aménagement Habitat présent sur tout le Département avec 6 agences de proximité au service des drômois et des drômoises



BILAN D'ACTIVITÉ 2018

Urome Amenagement Habitat - 11 avenue de la gare - BP 10250 - Alixan - 26958 Valence Ledex 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 Fougeiro, DR : architectes Atelier A et AGC Concept - Impression : imprimerie Despesse