

Drôme Aménagement Habitat

Office public de l'habitat

Bilan d'activité 2019



Sommaire

Les chiffres de l'année p. 3

Les événements marquants p. 4

Les données financières

p. 6

La gouvernance p. 8

DAH, un acteur social p.10

DAH, un acteur innovant p. 15

DAH, un acteur territorial

p. 18

DAH, un acteur engagé p. 22



l'heure où nous écrivons ces lignes, nous vivons une crise sanitaire et économique mondiale sans précédent. Dans notre pays, elle s'est traduite par une mesure de confinement obligatoire afin de limiter la propagation du Coronavirus. Il était pour nous impossible de ne pas évoquer cet événement qui a bouleversé nos modes de fonctionnement, nos certitudes et parfois réveillé les craintes. Cette crise sera soit dévastatrice, soit refondatrice. Nous avons choisi de croire en la seconde option car Drôme Aménagement Habitat est un organisme solide qui a prouvé, à maintes reprises, sa capacité d'adaptation.

Depuis plusieurs années, Drôme Aménagement Habitat a fondé son développement sur une stratégie de croissance durable et responsable, créatrice de valeur pour les territoires. Notre Conseil d'administration et nos équipes sont engagés dans ce sens. Notre bilan 2019 en est le reflet opérationnel, comme vous le découvrirez au fil des pages.

L'engagement des collaborateurs s'est poursuivi à travers les premières déclinaisons d'actions issues des groupes de travail, renommés **« Team'Pro »**. Une icône spécifique permet de les identifier au sein de ce bilan.

Résolument, les piliers de notre stratégie s'appuient sur nos trois cœurs de métier que sont la construction, la gestion locative et l'aménagement.

La gestion locative est également à l'avant-garde des transformations de la société. Au-delà de la poursuite d'une gestion rigoureuse, DAH fera évoluer « l'expérience client ». Cette transformation a débuté ; elle s'intensifiera sur l'année à venir.

La construction de logements économes en charges et répondant aux normes exigeantes du développement durable est sans conteste une nécessité, aujourd'hui plus qu'hier, au regard de la crise sur le pouvoir d'achat des Drômois. Plus globalement en termes d'investissements, DAH engagera un plan de relance en soutien à l'économie locale du BTP.

En matière d'aménagement, la prise en compte des besoins des territoires fait l'objet de toute notre attention : développement de nouvelles zones d'aménagement qui sont 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.

La crise sanitaire nous l'a rappelé de manière brutale : les années qui s'ouvrent devant nous nécessiteront de faire preuve d'agilité et de souplesse, de capacités d'adaptation et de solidarités. Des qualités indispensables pour continuer à répondre aux besoins des Drômois les plus modestes et à accompagner les territoires.

Aurélien ESPRIT,

Président de Drôme Aménagement Habitat

Anne-Laure VENEL,

Directrice générale de Drôme Aménagement Habitat

GESTION LOCATIVE

9946

logements familiaux,

répartis sur 156 communes du département

35 foyers

(soit 1 101 lits)

commerces et locaux professionnels

1251

logements attribués dont 118 mutations internes

(taux de rotation de 11 %)

départs
dont 981 hors patrimoine

122

logements vacants en attente de relocation 1,2 M€
d'impayés
(locataires présents)

63 % des locataires

perçoivent l'APL (aide personnalisée au logement)



PRODUCTION ET RÉHABILITATION

576 logements

230 logements

171

en chantier

logements neufs livrés 92

réhabilités

logements démolis

VENTE —ET SYNDIC

33 logements vendus

46 copropriétés gérées

FINANCEMENT

logements familiaux

logements gendarmes

> 12 lits foyer à Donzère

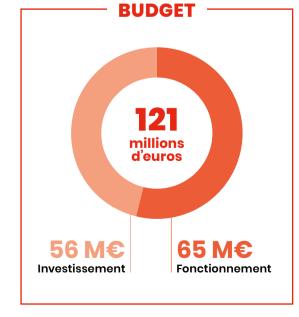
RESSOURCES HUMAINES

189 salariés

1/3 au siège

2/3
dans les agences
décentralisées

6 agences décentralisées 2019



Données au 31/12/2019

Les événements marquants Les événements marquants

Janvier

22 Cérémonie des vœux à Bourg-lès-Valence.

Février

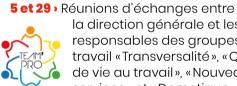
13 » Pose de la première pierre de l'Îlot Juiverie à Saint-Paul-Trois-Châteaux.

Mars

- 15 » Participation au salon Atouts'âges à Bourg-de-Péage.
- 23 > Opération portes ouvertes de la résidence de Conflans dédiée aux séniors à Chanos-Curson.

Avril

4 » Réunion de concertation Convention d'Utilité Sociale (CUS) 2019-2025 avec les associations de locataires.



la direction générale et les responsables des groupes de travail «Transversalité», «Qualité de vie au travail», «Nouveaux services» et «Domotique».

10 et 11 'Réunion de concertation CUS 2019-2025 avec 7 EPCI, le Département et la DDT.

Mai

24 > Inauguration de la résidence La Vorgine à La-Roche-de-Glun.

24 » Fête des voisins.

Juin

- 4 > Visite du chantier Pôle Séniors à Valence.
- 5 » Journée d'entreprise à Châteauneufsur-Isère.
- 6 Point presse sur l'avancement du chantier Pôle Séniors à Valence.
- 21 » Pose de la première pierre de la résidence rue des Bourreliers à Hostun.

















Juillet

- 3 Inauguration des bâtiments Q et R et de la pharmacie de Nocaze à Montélimar.
- 12 Inauguration des réhabilitations des bâtiments Pinsons et Mésanges à Saint-Vallier.

Septembre

23 • Inauguration de la MARPA Les jardins d'Alésia à Allex.

Octobre

- 3 » Organisation de la première Fête des voisins au Travail à DAH.
- 17. Participation au Congrès des Maires à Portes-lès-Valence.
- 18 Inauguration de la résidence Paul Doumer à Bourg-de-Péage.
- 23 Visite du chantier Maison Chancel à Saint-Donat-sur-l'Herbasse.

Novembre

- 4 > Inauguration de la résidence de Conflans dédiée aux séniors à Chanos-Curson.
- 6 Inauguration de la résidence Jean-Jaurès à Saint-Vallier.
- **26** Rencontre avec Cristal Habitat sur le thème des résidences séniors à DAH.

Décembre

2 Rencontre avec les locataires de la résidence Les Camélias à Bourglès-Valence.

Les données financières

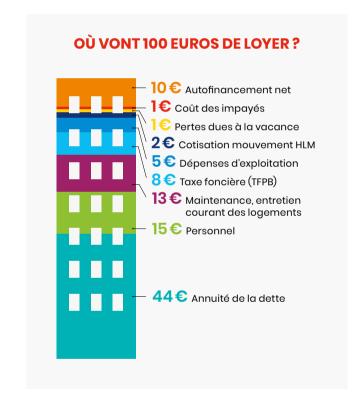
Les données financières

n 2019, les dépenses d'investissement en travaux et honoraires se sont élevées à 38,4 M€. 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 conduit un plan de travaux pluriannuel contribuant au maintien de son parc en état. Ainsi, en 2019, **l'entretien courant et le gros entretien ont représenté 6,3 M€** dont une partie est réalisée 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 : **94,8 %**.
- Le montant global quittancé en 2019 est de **45 229 K€** soit une augmentation de **2,3 %** par rapport à 2018. (cf. tableau)
- Dépenses de maintenance et d'entretien du parc (réhabilitations, résidentialisations, gros entretien, entretien courant et changement de composants): 12 365 K€.
- Annuités d'emprunts : 22 887 K€.
- Résultat d'exploitation : 8 723 K€.
- Taux de vacance financière : **2,02 %** des loyers.
- Frais de personnel : **8 203 K€** dont **819 K€** récupérables.
- Plus-values des ventes de logements : **2344 K€**.

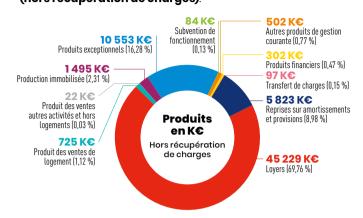


Montant des loyers	Montant en euros	% des loyers
Loyers des 9946 logements familiaux (loyer moyen = 332 € mensuels)	39 587 850 €	87,53 %
Loyers des 35 foyers	2 819 520 €	6,23 %
Loyers des 3 475 garages et 869 parkings	1 791 947 €	3,96 %
Loyers des 115 commerces et locaux professionnels	1 029 894 €	2,28 %
TOTAL DES LOYERS	45 229 211 €	
TOTAL DES CHARGES LOCATIVES	10 243 289 €	
RECETTES TOTALES DE L'ACTIVITÉ LOCATIVE	55 472 500 €	

Les équilibres financiers

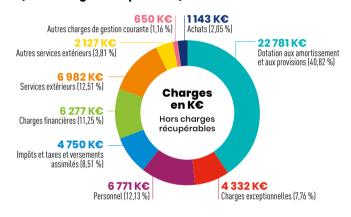
LES PRODUITS

Les recettes d'exploitation 2019 s'élèvent à **64,6 M** (hors récupération de charges).



LES CHARGES

Les dépenses d'exploitation 2019 s'élèvent à **55,8 M** (hors charges récupérables).



LA PART DES VENTES

L'année 2019 a été sensiblement équivalente à 2018 avec **33 logements vendus**. Depuis 2010, Drôme Aménagement Habitat mène une politique de vente très active 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 demande une mise de fonds propres importante, qui a fortement augmenté ces dernières années. À 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 €.



1logement vendu = 3 logements neufs financés

Optimiser la TFPB : une nécessité

L'optimisation de la TFPB (Taxe foncière sur le patrimoine bâti) est incontournable pour un bailleur social. Si ce travail est mené à Drôme Aménagement Habitat, depuis que la loi le permet aux bailleurs sociaux, « il s'est considérablement amplifié et accéléré ces derniers années », venant partiellement compenser les effets financiers négatifs des mesures nationales récentes (compensation de la baisse des APL, RLS, hausse de la TVA...). C'est ce qu'expliquent **Émilie Perrot** et **Matthieu Matras** de la Direction Finances et Logistique:

« Il existe plusieurs motifs de dégrèvement. Il convient donc d'explorer toutes les pistes que ce soit dans le cadre des travaux thermiques, des travaux d'adaptation aux personnes âgées et handicapées, ou de l'abattement de la taxe foncière en secteur QPV (Quartier prioritaire de la ville), mais aussi la vérification de la cohérence des bases d'imposition du Trésor Public avec les nôtres. »

Selon le type de travaux, le dégrèvement peut aller jusqu'à 100 % : exemple pour les travaux d'adaptation pour les personnes âgées et handicapées. D'où l'importance du « travail en amont mené par tous les services concernés à DAH, notamment les agences, le service patrimoine, la Direction Aménagement et Renouvellement urbain et la Direction du Développement ». Les services sont ainsi sensibilisés aux travaux « pouvant ouvrir des droits à dégrèvement et veillent à ce que soient formalisés et décrits les travaux en fonction de la nomenclature fiscale exacte dès la rédaction des CCTP jusqu'à la présentation des factures/situations, les pièces constitutives des dossiers de dégrèvement ». Ce travail préparatoire est essentiel pour éviter tout rejet lors des demandes de dégrèvement.

Avec l'aide d'un fiscaliste spécialisé, DAH a également pu identifier plusieurs autres catégories de travaux autour de l'amélioration de l'accessibilité des bâtiments qui font désormais l'objet de demandes systématiques de dégrèvement.

En 2019, 82 dossiers pour les travaux thermiques et 78 dossiers pour les travaux PA/PH ont été déposés. S'y ajoutent le travail de rectification des bases ayant généré des erreurs de taxation et le contrôle de l'application de l'abattement dans le cadre des actions menées dans les OPV.

Le montant de ces exonérations est conséquent puisqu'il représente **plus d'1,34 M€** pour la seule année 2019.

La gouvernance La gouvernance

Le conseil d'administration

Il est composé de 23 administrateurs.

6 CONSEILLERS DÉPARTEMENTAUX

désignés par le Conseil départemental



Aurélien ESPRIT

Président de Drôme Aménagement Habitat. Conseiller départemental Canton de Valence 1



Conseiller départemental Canton de Valence



Geneviève GIRARD

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



Patricia BOIDIN

Conseillère départementale Canton de Saint-Vallier



Hervé CHABOUD

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



Muriel PARET

Conseillère départementale Canton de Crest

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



Gérard CROZIER Maire d'Allex

Christian GAUTHIER

Maire de Chatuzangele-Goubet, Administrateur de Valence Romans Habitat



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



Jean-Claude LAURENT

Ancien président de l'OPHLM de Valence



Didier BESNIER Maire de Rochegude



Hervé MALH

Ancien directeur de l'association TIPI - CLLAJ

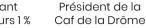
5 SOCIO-PROFESSIONNELS

désignés par leur organisme

Représentante de l'UDAF

VEYRET

Représentant des collecteurs 1 %







MARAN





Membres désignés par

les organisations syndicales

VINCENT CFDT



PONSONNET CGT

4 MEMBRES

élus par les locataires

ANDRÉ

CNL

(Confédération Nationale du Logement)



Lucette ALLIRAND



Patrice VALETTE



(Confédération du Logement et Cadre de Vie)





Évelyne VERSCHELDE Brahim MESSAOUDI

L'équipe de direction



- 1 Anne-Laure VENEL, Directrice générale
- 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
- 7 Évelyne MOREL, Directrice Communication

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.

94,8%

de satisfaction des locataires sortant
lorsqu'on les interroge sur la perception
qu'ils ont de Drôme Aménagement
Habitat. La qualité de l'accueil en

agence affiche également un taux

de satisfaction de 94,8% et la qualité

du logement génère un taux de satisfaction à 87.7 %.

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

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.



ADAPTATION DU DOMICILE DES SÉNIORS ET DES PERSONNES HANDICAPÉES

La prise en compte du vieillissement de la population et du handicap sont deux volets de notre stratégie d'entreprise. Elle se traduit par quatre 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 2019, 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 séniors un accompagnement personnalisé dans le cadre de la réalisation de nos programmes avec « veille bienveillante ».
- Travailler avec Adalogis pour l'attribution aux personnes handicapées.
- Améliorer l'accessibilité des logements dans le cadre d'un plan pluriannuel d'installation d'ascenseurs.

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

246 logements réhabilités

Pierrelatte (Bâtiment 45) **45 logements**

Portes-lès-Valence

(Descartes B)
60 logements

Saint-Vallier (Pinsons et Mésanges)

20 logementsSaint-Vallier

(Les Saules) 10 logements

Bourg-de-Péage (Les Tordières – Tranche 1)

49 logements

Die (Ponet A)
30 logements

Montélimar (Bâtiment Q)

32 logements

DAH, un acteur social

Accompagner les locataires et favoriser la cohésion sociale

La mallette éco

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 :

- 2 pastilles colorées « détecteur de fuite d'eau WC »;
- une multiprise pour couper l'alimentation des appareils électriques lorsqu'ils sont inutilisés :
- 2 ampoules basse-consommation pour une réduction de la consommation électrique ;
- 3 kits robinet « économiseur d'eau » ;
- 3 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.

Le dispositif des QPV

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 2019, 411 941 euros ont été affectés autour des thématiques suivantes :

- renforcement de la présence du personnel de proximité ;
- formation du personnel de proximité ;
- renforcement de 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.



À LA RENCONTRE DES LOCATAIRES

Des visites de groupes sur sites sont organisées par les agences de DAH en lien avec l'ensemble des partenaires (mairie, police, associations de locataires...). Elles ont pour but de constater et corriger tout dysfonctionnement.

DAH organise également des rencontres en pied d'immeubles avec les locataires. Ces temps d'échanges permettent de prendre en compte leurs demandes et de leur apporter des réponses adaptées.



ACTIONS DANS LES QUARTIERS

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.

Favoriser le parcours résidentiel



LES MUTATIONS

En 2019, DAH a organisé 114 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'Attribution de Logement.

Le bon logement à la bonne personne

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, et 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.

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 des associations locales pratiquant l'intermédiation sociale : ANEF, CLAJ, Diaconat Protestant, Association Partenaire, Solidarité Entraide Tricastine, Anaïs ou Intervalles. Elles réalisent 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.



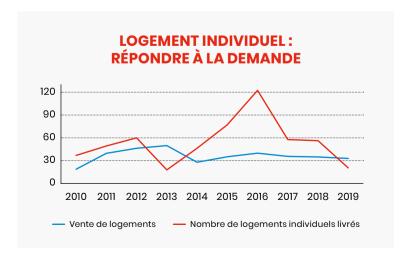
À Saint-Vallier,

DAH a construit trois maisons individuelles aux côtés d'une résidence de 20 logements adaptés aux personnes âgées.

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 en intégrant une part de logements individuels dans sa production de logements neufs et en permettant aux locataires qui le souhaitent de devenir propriétaire.

Ainsi de 2010 à 2019, DAH a livré 553 maisons individuelles. Sur la même période, DAH a vendu 363 logements individuels contribuant fortement à la mobilité résidentielle.



Faciliter l'accession à la propriété

L'accord national entre l'État 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 trois logements neufs.

En 2019, 33 logements ont été acquis par des locataires ou des particuliers (sous conditions de ressources), permettant de dégager 2 344 K€ de recette nette. Ainsi, 33 ménages ont accédé à la propriété. 46 % étaient locataires à DAH, 45 % 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.

À ce jour, 120 copropriétés ou ASL (associations syndicales libres) sont gérées par le service syndic vente suite aux ventes de logements.



DAH Bilan d'activité 2019

DAH, un acteur innovant

Construire des logements adaptés à tous

Les logements adaptés aux séniors

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). À cela, plusieurs raisons. D'abord, 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. Ensuite, le souhait des séniors de rester à domicile, solution par ailleurs moins coûteuse pour eux et pour la collectivité. Enfin, le besoin des séniors de disposer de services de proximité donc de se rapprocher des centres-bourgs.

En 2019, Drôme Aménagement Habitat a poursuivi le déploiement des résidences séniors avec une prestation dite « veille bienveillante ».

Parallèlement, Drôme Aménagement Habitat construit des logements neufs adaptés aux séniors avec le soutien financier du Conseil départemental de la Drôme. Ces logements — dits « cœur de village » ou « cœur de quartier » — sont généralement situés à proximité des commerces. Ils sont adaptés à la perte de mobilité liée à l'âge : douches à l'italienne, barres d'appui dans les WC...

À Allex, la MARPA construite par DAH a été inaugurée en sentembre 2019





171
logements
livrés

Bourg-de-Péage (résidence Paul Doumer)

17 logements, dont 8 restaurés

Bourg-lès-Valence (résidence Les Camélias)

31 logements

Chateauneuf-sur-Isère (résidences Les violonistes et La source)

25 logements 2 commerces

Chanos-Curson (résidence de Conflans)

19 logements séniors (veille bienveillante)

Granges Gontardes (résidence du Moulin)

13 maisons

La Roche de Glun (résidence La Vorgine)

22 logements

Montélimar (bâtiment R quartier Nocaze)

16 logements

Montbrun-Les-Bains (rue du Pré des Arbres)

5 maisons

Saint-Vallier (résidence Jean-Jaurès)

23 logements dont 3 maisons

Les MARPA et EHPAD

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

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 séniors autonomes ou en légère perte d'autonomie.

L'EHPAD (établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes) est une structure médicalisée qui accueille en chambre individuelle ou collective. En plus de l'aide à la vie quotidienne (lever, coucher, toilette, repas...), elle offre des soins médicaux personnalisés et des services tels que la restauration, la blanchisserie, les animations...

Répondre aux besoins spécifiques

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 séniors 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 expérimentale de services et d'hébergement pour personnes handicapées vieillissantes 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 T4, qu'ils soient collectifs ou individuels, situés en milieu rural ou urbain.

Répondre aux enjeux du développement durable



A Valence, le Pôle Séniors fait l'objet d'une isolation thermique extérieure des façades. Les performances thermiques iront au-delà de la RT 2012.

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 allons au-delà de la réglementation RT 2012 (de -10 % minimum jusqu'à -40 %). Nous avons testé le « label E+/C- » dans le cadre de l'appel à projets de la Caisse des Dépôts et Consignation et l'avons obtenu pour 4 résidences (La-Rochede-Glun, le CROUS et la résidence séniors à Valence).

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 d'isolation thermique par l'extérieur et de chaudières au bois déchiqueté ou au bois granulé quand il n'y a pas de réseau de qaz de ville.

CONCEPTION/ CONSTRUCTION: UN CAHIER DES CHARGES PARTAGÉ



Drôme Aménagement Habitat a travaillé en inter-services sur la rédaction d'un cahier des charges produits. « L'objectif est de constituer un cadre de référence pour les équipes de DAH impliquées dans la conception/construction », explique Rubens Halepian, responsable du service projets

La réflexion a été alimentée par des groupes de travail thématiques (développement durable, transversalité, domotique...). Avant de finaliser le document, plusieurs rencontres sont nécessaires avec les responsables d'agence, des responsables de secteur et Cédric Romestaing, responsable du service patrimoine. Ces réunions se poursuivront en 2020

La première étape se concentre sur les matériaux de construction, la pérennité du bâtiment « et tout ce qui a trait à l'architecture, car les responsables d'agence ont aussi des demandes sur ce volet », souligne Rubens Halepian.

La seconde étape aborde plus spécifiquement l'architecture et s'élargit aux espaces extérieurs. Dans ce cadre, les responsables d'agence feront remonter ce qui fonctionne ou pas, en privilégiant l'usage de photographies pour illustrer les situations.

Enfin, la dernière partie du cahier des charges est consacrée aux aspects thermique et environnemental qui importent dans la conception d'un produit car ils participent à la maîtrise des charges pour les locataires.

En 2020, le cahier des charges devrait être finalisé et devenir un outil consensuel, au service des équipes.

DAH, un acteur territorial

Drôme Aménagement Habitat est un donneur d'ordre important de la Drôme.

Son ancrage territorial fort en fait le partenaire incontournable des collectivités territoriales. De par ses 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.

3,4 M € d'aides départementales ont été obtenues par DAH en 2019

pour produire de nouvaux logements et améliorer le parc existant.

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 maîtrise d'ouvrage directe ou maîtrise d'ouvrage déléguée. Cet accompagnement sur mesure permet aux collectivités 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.

Dans le cadre de la poursuite de l'opération de renouvellement urbain Val'Ère, la commune de Saint-Vallier et la Communauté de communes Porte de DrômArdèche ont délégué à DAH la mission de maître d'ouvrage désigné pour accompagner la conduite d'opérations d'aménagement. Par ailleurs, DAH va créer, au-dessus de la voie ferrée, une passerelle piétonne indépendante du pont routier existant, afin d'ouvrir et de relier le quartier Liora à la RN7. Il s'agit d'une première opération singulière au regard de sa spécificité. L'objectif est de sécuriser la traversée piétonne et ainsi assurer la continuité des déplacements doux depuis le quartier en créant un espace de circulation dédié pour les piétons/vélos.

DAH réalise une **maison de santé pluridisciplinaire** à Saint-Jean-en-Royans offrant une double réponse : disposer d'une offre de santé sur le territoire et assurer la requalification d'une ancienne friche industrielle.

Enfin, DAH a 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 participatif.

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 elles.

L'AIDE DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE LA DRÔME

Le Conseil départemental de la Drôme accompagne les investissements réalisés sur son territoire dans le domaine de l'habitat, tant en construction neuve qu'en rénovation, en attribuant des aides règlementaires dans le cadre du Plan logement 2015-2020. Il complète ce dispositif en accordant une aide supplémentaire spécifique à DAH d'un montant de 2,7 M€ dirigés pour 1,2 M€ vers la production d'offre nouvelle et 1,5 M€ vers l'amélioration du parc existant. Par le biais de son règlement des aides, le Département contribue notamment à la production de logements adaptés au vieillissement, labellisés veille bienveillante, de logements cœur de village, ainsi qu'à l'installation de systèmes de chauffage bois et d'eau chaude sanitaire solaire.

Dans ce cadre, en 2019, DAH a sollicité auprès du Département de la Drôme et obtenu le financement d'opérations d'investissement à hauteur de 3 423 200 euros.

- APPUI SPÉCIFIQUE: 2,7 M€ pour le développement sous maîtrise d'ouvrage de DAH et l'amélioration de l'offre existante.
- SOUTIEN À L'OFFRE DE LOGEMENTS: 300 000 € pour le maintien d'un niveau de production élevé en termes de logements PLAI, PLUS et du parc public de droit commun, sur l'ensemble du département, tant en zone urbaine ou péri-urbaine qu'en zone rurale.
- AIDE À L'AMÉLIORATION DU PARC : 142 500 €, en complément de l'appui spécifique, pour l'amélioration du parc existant et des réhabilitations de logements de DAH.
- SUBVENTIONS BOIS ET SOLAIRE: 30 000 € d'aide pour les programmes privilégiant le bois en mode de chauffage ou le solaire.
- ADAPTATION DU PARC AUX PERSONNES ÂGÉES OU HANDICAPÉES : 237 200 € pour le développement de résidences adaptées *cœur de village* et *veille bienveillante*, afin de répondre à une demande de plus en plus forte à l'échelle départementale.

DAH, un acteur territorial

Démolir les logements pour recomposer les quartiers



À Saint-Vallier, dans le quartier Liora, Drôme Aménagement Habitat a démoli 72 logements.

92
logements
démolis

Saint-Vallier (Les dahlias)
20 logements
Saint-Vallier

Saint-Vallier (Les œillets) 25 logements

Saint-Vallier (Les tulipes) **27 logements**

Épinouze (Les landrins 1) **20 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 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 Saint-Vallier et Épinouze en 2019.

O3 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 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/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'État, les collectivités et DAH.



À Bourg-de-Péage, DAH a réalisé une opération de préservation et de requalification d'un îlot d'habitations datant du XVIº siècle.



À Saint-Paul-Trois-Châteaux, l'îlot Juiverie situé dans le centre ancien du bourg médieval, bénéficie d'une opération de requalification urbaine. DAH en est l'opérateur.



À Bourg-lès-Valence, DAH reconstitue le tissu urbain en cohérence architecturale avec la Cartoucherie contiguë au site.

DAH, un acteur engagé

Le professionnalisme et l'engagement de ses équipes permettent à Drôme Aménagement Habitat 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 séniors. DAH est aussi en capacité d'adapter son organisation.

94 974 €

ont été consacrés à la formation en 2019.

Former les équipes

Les formations métier, le développement personnel et les formations obligatoires de sécurité représentent pratiquement la totalité du plan de formation de 2019.

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 objectifs d'apporter un service de qualité aux locataires et d'assurer un bon entretien du patrimoine. Parallèlement à l'acquisition des techniques métier, une formation gestes et postures de sécurité/risques est également dispensée.

Pour le personnel qualifié de proximité, une formation de perfectionnement est prévu 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.

Agir en faveur de l'emploi

DAH a inscrit son action en faveur de l'emploi dans une logique de solidarité et de proximité afin de mettre en œuvre des solutions opérationnelles.

Convaincu que la réussite professionnelle se prépare tôt, DAH s'engage en faveur de l'**insertion des jeunes en entreprise** à travers plusieurs actions : l'accueil régulier de stagiaires et la formation des jeunes par le biais de contrats en alternance.

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 économique (SIAE) importantes sur le département de la Drôme (Archer, Atelier des couleurs, Ancre, APPTE et Messidor), avec qui ont été menées des actions partenariales.

Assurer l'égalité hommes/femmes

Toutes les entreprises d'au moins 50 salariés doivent calculer et publier leur index de l'égalité professionnelle entre les hommes et les femmes, chaque année avant le 1er mars. L'index, sur 100 points, se calcule à partir de **4 indicateurs** : l'écart de rémunération femmes-hommes, l'écart de répartition des augmentations individuelles, le nombre de salariées augmentées à leur retour de congé de maternité, et la parité parmi les 10 plus hautes rémunérations. En cas d'index inférieur à 75 points, l'entreprise doit mettre en place des mesures correctives pour atteindre au moins 75 points dans un délai de 3 ans.

En mars 2019, sur 1 460 entreprises de 1 000 salariés soumises à l'obligation de publier cet index d'égalité, seule la moitié avait publié leur score. La moyenne était située à 80 points sur 100 pour les entreprises déclarantes. Particularité pour les OPH, le calcul de cet index prend en compte uniquement les salariés de droit privé (statut OPH) conformément à la législation.

Drôme Aménagement Habitat a publié son index le 12 février 2020. La note obtenue est de 99 points sur 100 !

ÉLABORATION DU PROJET STRATÉGIQUE

Drôme Aménagement Habitat a engagé une réflexion avec l'encadrement et le Conseil d'administration afin de formaliser son projet stratégique.

Quatre thématiques ont été définies par le comité de pilotage, constitué des membres du comité de direction. À l'issue des réflexions en groupe avec l'encadrement (G26), deux thèmes ont fait l'objet d'échanges avec les administrateurs : la qualité de service, sujet sur lequel ont travaillé certains membres du G26, et la diversification des activités de DAH, thème autour duquel un autre groupe a travaillé.

Pour mémoire, la loi ELAN redistribue les cartes entre les opérateurs de logement social ayant un patrimoine inférieur à 12 000 logements. Il était donc indispensable que DAH se dote d'un projet stratégique partagé. Celui-ci nous permet d'identifier clairement nos leviers de performance et de défendre notre vision de développement pour le territoire de la Drôme.

7 RÉUNIONS SE SONT TENUES EN 2019 :

- > 9 avril : Séminaire Comité de direction
- > 30 avril : Réunion de l'encadrement
- > 24 mai : Réunion du comité de pilotage
- > 11 juin : Réunion du comité de pilotage
- > 26 juin : Réunion du comité de pilotage
- → 29 août : Réunion d'échanges avec les
- administrateurs et les membres des groupes de travail
- → 11 septembre : Réunion de l'encadrement



Drôme Aménagement Habitat

Office public de l'habitat



Les agences de DAH





1 Agence Drôme des Collines 8, rue Victor Hugo 26240 Saint-Vallier-sur-Rhône Contact: 04 75 31 25 22 -

accueilddc@dromeamenagementhabitat.fr
Responsable d'agence : Amélie FERRIER



4 Agence Portes de Provence 1, rue d'Aldridge 26200 Montélimar

Contact: 04 75 01 30 74 accueilm@dromeamenagementhabitat.fr Responsable d'agence: Isabelle ROUX



2 Agence Monts du Matin Quartier Petite Ardoise – Bâtiment le Berry 1, rue Vincent Auriol – BP 14 26301 Bourg-de-Péage Contact : 04 75 72 82 40 -

accueilbdp@dromeamenagementhabitat.fr Responsable d'agence : Gilles DEROUX

3

5 Agence Val de Drôme Maison de la Tour du Pin 14, rue de la République 26400 Crest

Contact: 04 75 25 36 31-

accueilcrest@dromeamenagementhabitat.fr Responsable d'agence : Marisol BROCHARD



3 Agence Bassin Valentinois 12, place La Tour Maubourg Voie piétonne 26000 Valence

Contact: 04 75 81 30 60 -

accueilbv@dromeamenagementhabitat.fr Responsable d'agence : Nathalie PONCIN



6 Agence Drôme Provençale Résidence Daudet – Bâtiment B 1 place Alfred de Musset – BP 161 26702 Pierrelatte cedex

Contact : 04 75 04 48 90 -

accueilpie@dromeamenagementhabitat.fr Responsable d'agence : Fanny LE GUYADER