



Drôme Aménagement Habitat
Office public de l'habitat

Bilan d'activité 2020



Sommaire

P. 4

Les chiffres de l'année

P. 6

Les événements marquants

P. 8

Les données financières

P. 10

La gouvernance

P. 12

**DAH, un acteur
social**

P. 18

**DAH, un acteur
innovant**

P. 22

**DAH, un acteur
territorial**

P. 28

**DAH, un acteur
engagé**



Tous les superlatifs ne sont pas assez forts pour qualifier l'année 2020, celle d'une crise sanitaire inédite, qui joue les prolongations à l'heure où nous écrivons ces lignes, et dont les conséquences économiques et sociales ne sont pas encore mesurées. Malgré tout, Drôme Aménagement Habitat a maintenu une activité soutenue, attestée par de bons résultats détaillés dans le présent bilan.

Cette année aura mis en avant la nécessité d'agir avec pragmatisme, responsabilité, en concertation avec tous les acteurs tout en multipliant les solidarités. Ces valeurs, nous les avons affirmées et portées dans chacune de nos actions, dans chaque décision, sans jamais oublier l'intérêt des Drômois et des territoires.

En 2020, nous avons poursuivi nos investissements, notamment en matière de développement. Nous sommes engagés dans de nombreux projets phares, porteurs d'attractivité pour les territoires sur lesquels ils se concrétiseront. Répondre aux enjeux du vieillissement de la population est l'un des axes de cette stratégie de construction. DAH réalise ainsi des logements dédiés aux seniors avec bouquet de services, des MARPA ou des EHPAD. La résidence *veille bienveillante* à Allan ainsi que la Cité des Aînés – EHPAD de 200 lits à Valence – en sont des exemples.

La qualité de service rendu aux clients est le second axe de notre stratégie d'entreprise. Elle reflète une réalité complexe qui va de l'accueil/suivi des clients, en passant par l'entretien et l'amélioration des logements jusqu'aux interventions lourdes sur le patrimoine et les résidentialisations améliorant le cadre de vie des locataires. En témoignent les réhabilitations des résidences « Georges Croiset » à Nyons et « Le Crussol » à Bourg-lès-Valence. Ces actions contribuent à la transition énergétique, tout en limitant les charges pour les locataires et en leur redonnant du pouvoir d'achat.

Depuis plusieurs années, DAH a élargi ses missions afin de mieux répondre aux besoins des collectivités et de les accompagner dans leurs projets de requalification, y compris dans les dispositifs nationaux *Action cœur de ville* et *Petites villes de demain*. Ces interventions, basées sur un mode partenarial, mobilisent des expertises en ingénierie de projets complexes et/ou d'ensemblier. À titre d'exemples : la requalification de La Maison Chancel à Saint-Donat-sur-l'Herbasse et celle de l'îlot du Mouton à Romans-sur-Isère.

Dans un tout autre registre, nous avons poursuivi en 2020 le travail engagé avec les autres bailleurs de la Drôme afin de satisfaire aux engagements de la loi Elan qui fixe le seuil à 12 000 logements gérés pour les bailleurs. Notre future Société Anonyme de Coordination, regroupant *a minima* 2 bailleurs, devrait voir le jour en 2021.

L'année écoulée a mis en lumière l'utilité et le sens de notre action d'opérateur public de l'habitat. Notre raison d'être, au même titre que notre savoir-faire et notre ancrage territorial, nous permettent d'être sereins et prêts à relever les défis qui nous attendent dans les années à venir.

Aurélien ESPRIT

Président de
Drôme Aménagement Habitat

Anne-Laure VENEL

Directrice générale de
Drôme Aménagement Habitat



GESTION LOCATIVE

TAUX D'IMPAYÉS (sur les loyers 2019)

Impayés locataires
en place :

1,8 %
des loyers
quittancés

Évolution du reste
à recouvrer (à 12 mois
fin de l'exercice) :

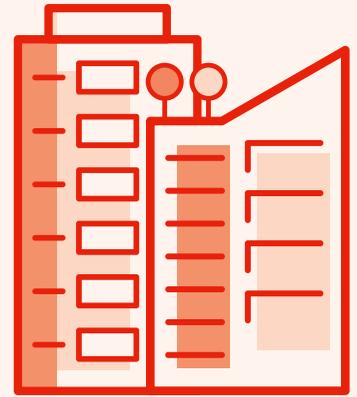
1,51 %

62 %

des locataires
perçoivent l'APL
(aide personnalisée
au logement)



2020



Données du 31/12/2020.

PRODUCTION ET RÉHABILITATION

591
logements
neufs
en chantier

21
lits

144
logements
neufs livrés

145
logements
réhabilités
(thermique)

VENTE ET SYNDIC

37
logements
vendus

120
copropriétés
ou ASL gérées

FINANCEMENT

127
logements
familiaux

74
lits foyer
(54 à Bourdeaux et
20 à Romans-sur-Isère)

RESSOURCES HUMAINES

184
salariés

1/3
au siège

2/3
dans les 6 agences
décentralisées

BUDGET

136,2
millions
d'euros

70,7 M€
Investissement

65,5 M€
Fonctionnement

LA CRISE SANITAIRE
N'A PAS PERMIS DE GÉRER
AUTANT D'ÉVÉNEMENTS
QUE LES ANNÉES
PRÉCÉDENTES.

21 janvier

Cérémonie des vœux de DAH
à Pierrelatte [1]

—

24 janvier

Pose de la première pierre de la
Maison de santé pluridisciplinaire
à Saint-Jean-en-Royans

—

5 mars

Visite de la résidence Estrella,
dédiée aux séniors,
à Étoile-sur-Rhône

Du 17 mars au 5 mai,

pendant le confinement
national lié à la crise sanitaire
Covid-19, campagne d'appels
des locataires séniors et
handicapés

—

14 mai

Visite du chantier
du Pôle Séniors à Valence [2]

—

17 juin

Visite du logement témoin
et de la salle commune de la
Résidence Le Clos Bourguignon
à Bourg-de-Péage

—

juin

Distribution de masques
par les agences aux locataires
séniors et/ou en situation de
handicap [3]



30 août

Participation à l'exercice de feu de sous-sol, avec les sapeurs-pompiers de Crest, à la demande du Collectif CLCV Lamartine



21 septembre

Visites de groupe en pied d'immeuble pour le Polygone, les Frondaïsons de l'Yser et l'Ovalie (Agglomération de Valence)



24 septembre

Participation à la course du Club Rovaltain à Alixan



30 septembre

Pose de la passerelle piétonne au-dessus de la voie ferrée à Saint-Vallier [4]

1^{er} octobre

Pose de la première pierre des résidences CROUS et séniors, avenue de Chabeuil, à Valence [5]



3 novembre

Lancement du chantier de la résidence rue des Petits Eynards à Saint-Marcel-lès-Valence



20 novembre

Participation à la visite du Pôle Séniors organisée par AÉSIO à Valence



décembre

Challenge interne « pull de Noël »



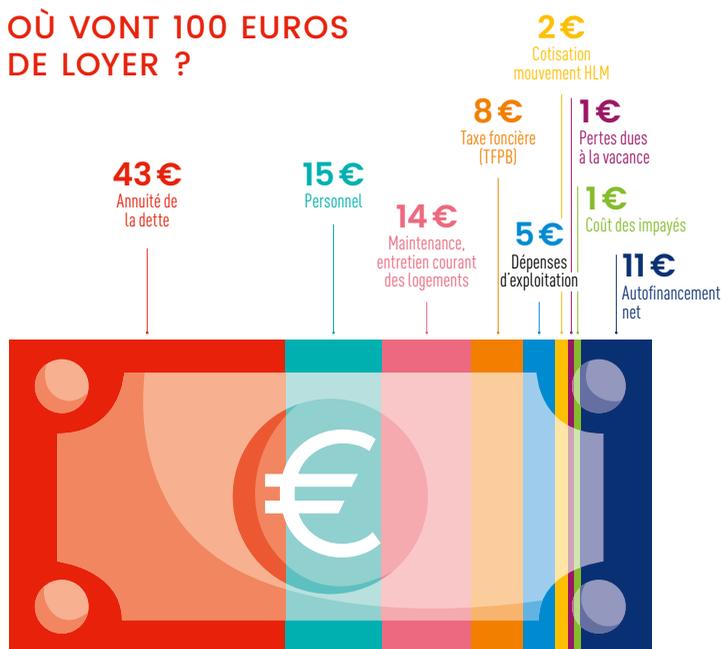
En 2020, les dépenses d'investissement en travaux et honoraires se sont élevées à 42 M€. En construisant des logements sociaux, Drôme Aménagement Habitat est au cœur du développement économique de notre département. Ainsi un logement construit représente 5 emplois dans le secteur du BTP. Par le biais 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 conduit un plan de travaux pluriannuel contribuant au maintien de son parc en état. Ainsi, en 2020, l'entretien courant et le gros entretien ont représenté 6,9 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 sortants : **93,9 %**.
- Le montant global quittancé (hors charges récupérables) en 2020 est de **45 508 K€** soit une augmentation de **0,6 %** par rapport à 2019. (cf. tableau)
- Dépenses de maintenance et d'entretien du parc (réhabilitations, résidentialisations, gros entretien, entretien courant et changement de composants) : **13 523 K€**.
- Annuités d'emprunts : **21 234 K€** (hors remboursements anticipés).
- Résultat d'exploitation : **9,114 K€**.
- Taux de vacance financière : **2,18 %** des loyers.
- Frais de personnel : **8 353 K€** dont **814 K€** récupérables.
- Plus-values des ventes de logements : **2 730 K€**.

OÙ VONT 100 EUROS DE LOYER ?

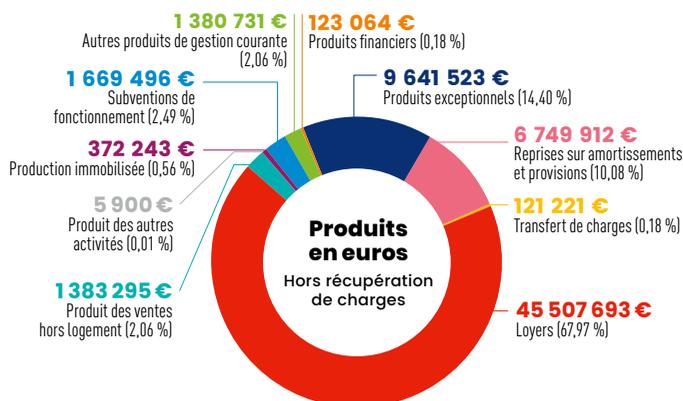


Montant des loyers	Montant en euros	% des loyers
Loyers des 10 049 logements familiaux (loyer moyen = 339 € mensuels)	39 659 614 €	87,15 %
Loyers des 36 foyers	2 903 453 €	6,38 %
Loyers des 3398 garages et 890 parkings	1 830 347 €	4,02 %
Loyers des 125 commerces et locaux professionnels	1 114 279 €	2,45 %
TOTAL DES LOYERS	45 507 693 €	
TOTAL DES CHARGES LOCATIVES	9 659 390 €	
RECETTES TOTALES DE L'ACTIVITÉ LOCATIVE	55 167 083 €	

Les équilibres financiers

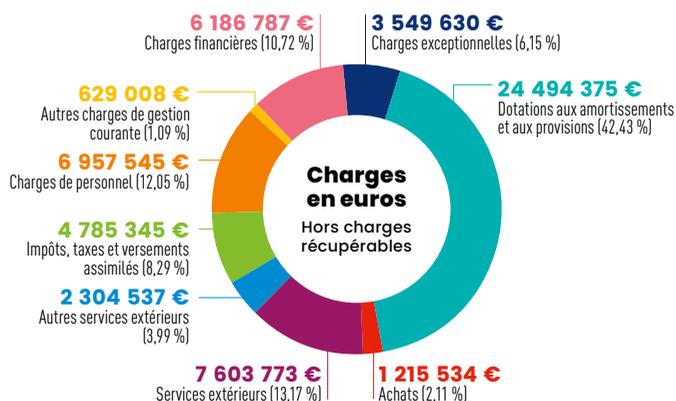
LES PRODUITS

Les recettes d'exploitation 2020 s'élèvent à **66,9 M€**.



LES CHARGES

Les dépenses d'exploitation 2020 s'élèvent à **57,7 M€**.



LA PART DES VENTES

L'année 2020 a été sensiblement équivalente à 2019 avec **37 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'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 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 15 000 € (référence livraison 2020).



1 logement vendu = 3 logements neufs financés

Optimiser la TFPB : une nécessité

En 2020, 31 dossiers pour les travaux thermiques et 32 dossiers pour les travaux Personnes âgées/ Personnes handicapées ont été déposés. S'y ajoutent les rectifications 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 QPV (Quartiers Prioritaires de la Ville).

Le montant de ces exonérations est conséquent puisqu'il représente **plus de 1,33 M€** pour la seule année 2020 et 738 K€ à venir au titre de l'année 2020 également.

Titres participatifs : soutien à l'investissement

La loi Elan a permis aux organismes de logement social de se doter de fonds propres sous forme de titres participatifs. Dans le cadre du protocole pour la relance de la production de logements sociaux, la Banque des Territoires et Action Logement se sont engagés à accompagner l'accélération des investissements des organismes HLM en matière de construction neuve, en souscrivant aux émissions de ces titres.

La Banque des Territoires a lancé en 2020 une première campagne de souscription de titres participatifs à hauteur de 700 M€ à l'échelle nationale. Dans ce cadre, Drôme Aménagement Habitat a manifesté son intérêt à mobiliser ce dispositif et a reçu un avis favorable pour une souscription à hauteur de **14,1 M€**. Ce dispositif permettra à Drôme Aménagement Habitat de poursuivre sa politique d'investissement active et dynamique à l'échelle du département.

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



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



Patrick LABAUNE
Conseiller départemental
Canton de Valence



Patricia BOIDIN
Conseillère départementale
Canton de Saint-Vallier



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 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 Rochebude



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

Représentante
de l'UDAF



**Chantal
VEYRET**

Représentant
des collecteurs 1%



**Maurice
MARAN**

Président de la
Caf de la Drôme



**Daniel
ANDRÉ**

Membres désignés par
les organisations syndicales



**Jean-Luc
VINCENT**
CFDT



**Anik
PONSONNET**
CGT

4 MEMBRES élus par les locataires

CNL

(Confédération Nationale du Logement)



Lucette ALLIRAND



Patrice VALETTE

CLCV

(Confédération du Logement et Cadre de Vie)



Évelyne VERSCHELDE



Brahim MESSAOUDI

L'équipe de direction

À compter d'avril 2021



De gauche à droite et de haut en bas :

Anne-Laure VENEL

Directrice Générale

Stéphanie ZOCCO

Directrice Financière



Dominique MAILLET

Directeur Pôle Clients et Patrimoine

Valérie VALLET

Directrice Ressources Humaines



Samuel COPPEL

Directeur Pôle Immobilier
et Aménagement

Évelyne MOREL

Directrice Communication
et Marketing

Jérémie SIMON

Directeur adjoint PIA en charge
du développement

Brigitte COUPAT

Directrice Projets transversaux

Christophe GALOP

Directeur Informatique et Qualité

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.



93,8 %

de satisfaction des locataires sortants lorsqu'on les interroge sur la perception qu'ils ont de Drôme Aménagement Habitat. Un taux toujours extrêmement positif puisqu'il était de 94,8 % l'année précédente. La qualité de l'accueil en agence affiche un taux de satisfaction de 93,9 % et la qualité du logement génère un taux de satisfaction à 87,5 %. De bons scores qui traduisent la qualité du travail des équipes de DAH.

01 Accompagner les locataires et favoriser la cohésion sociale

Le dispositif des QPV

DAH engage chaque année 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 ses partenaires. En 2020, 509 K€ 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.

243 K€

**d'abattement en 2020
obtenu suite aux actions
menées dans le cadre
du dispositif des QPV**



À LA RENCONTRE DES LOCATAIRES

Afin d'accompagner au mieux les locataires dans leur quotidien, les équipes de Drôme Aménagement Habitat vont régulièrement à leur rencontre. Des réunions en pied d'immeuble permettent de prendre en compte leurs demandes et de leur apporter des réponses adaptées.

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



Des réponses spécifiques pour les locataires les plus fragiles

Drôme Aménagement Habitat a engagé un partenariat avec le secteur associatif (ANEF) afin de mettre à disposition plusieurs logements destinés à accueillir les **femmes subissant des violences conjugales**.

Dans le cadre de l'appel à projet « Habitat inclusif » porté par l'Association Régionale de la Santé en lien avec le Département de la Drôme, DAH accompagnera l'association « Partage et Vie » afin de mettre à disposition des appartements qu'elle gère pour les **personnes en grande souffrance psychologique**.

Ces deux dispositifs feront l'objet de conventions cadre en 2021, qui formaliseront ces différents partenariats.

02 Adapter les logements aux seniors et aux 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 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 850 logements qui ont été adaptés, sans participation financière de la part des locataires.
- **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 l'attribution aux personnes handicapées.

Les objectifs sont de favoriser le maintien à domicile et de préserver le lien social.

200 000 €

de travaux d'adaptation
réalisés en 2020

—

Plus de 50

logements concernés
par ces travaux

“

Notre territoire doit pouvoir proposer aux jeunes travailleurs des possibilités de logements accessibles et accompagner les seniors en perte d'autonomie grâce aux logements avec *veille bienveillante*.

Yves Courbis, maire d'Allan



Les ré-aménagements de salles de bains consistent notamment à installer un siège de douche repliable. Celui-ci est doté d'une béquille automatique afin de garantir une sécurité optimale du locataire.

03 Favoriser le parcours résidentiel



LES MUTATIONS

En 2020, DAH a organisé **102 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 des Logements.

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 : UDAF, Soliha, ANEF, CLAJ, Restaurants du Cœur, 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 Aouste-sur-Sye,
DAH a vendu
une maison du
Clos Saint-François
en 2020.

L'accession à la propriété facilitée

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 3 logements neufs.

En 2020, la vente de logements a permis de dégager **2 730 K€ de recette nette**. 37 ménages ont ainsi accédé à la propriété. 28 % d'entre eux étaient locataires d'organismes à loyers modérés (dont 10 chez DAH), 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.

À ce jour, **120 copropriétés ou ASL** (associations syndicales libres) sont gérées par le service syndic suite aux ventes de logements. Cette activité portée par DAH depuis plusieurs années permet d'assurer une gestion des copropriétés au plus près des besoins des nouveaux propriétaires et des occupants, mais aussi de garantir des frais de copropriétés maîtrisés.

04 Contribuer à la relance économique et à la transition écologique

Les réhabilitations

La maintenance et la réhabilitation visent à maintenir le patrimoine en bon état tout en améliorant son attractivité, avec le souci constant de mieux maîtriser les charges locatives (30 % de baisse en moyenne). Il s'agit aussi d'améliorer l'accessibilité des logements et des bâtiments par l'installation d'ascenseurs, l'adaptation des salles de bains, la motorisation des volets roulants. Enfin, la réhabilitation vise également à améliorer l'image du bâti en rénovant des façades, en intégrant de nouveaux équipements (loggias, balcons...) ou en résidentialisant les espaces extérieurs. Ainsi, il ne s'agit pas d'intervenir uniquement sur le bâtiment mais de conduire un projet de reconstruction d'ensemble.

DAH réalise un effort particulier et un suivi des engagements pris auprès des représentants des locataires en matière de réhabilitation thermique des immeubles énergétivores. Ces travaux concernent les logements familiaux ainsi que les foyers pour personnes âgées ou handicapées.

S'agissant du chauffage, DAH réalise un 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.



145
logements
réhabilités
pour baisser les
consommations
d'énergie de
-30 % à -50 %

Saint-Vallier
(Bâtiments
Fauvettes-
Mouettes)

37 logements

Nyons (Georges
Croiset)

48 logements

Portes-lès-
Valence
(Bâtiments B -
Descartes)

60 logements

À Saint-Vallier,
la façade de
la résidence de
des Mouettes
a été réhabilitée
et un ascenseur
a été installé.



LA MALLETTE ÉCO

Drôme Aménagement Habitat est engagé depuis longtemps dans une démarche de développement durable dans le cadre des réhabilitations et des constructions neuves. Il est indispensable, en parallèle, d'inciter les locataires à adopter les écocgestes. Pour y parvenir, tous les nouveaux locataires de DAH, 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 contient :

- 2 pastilles colorées « détecteur de fuite d'eau WC » ;
- 1 multiprise pour couper l'alimentation des appareils électriques lorsqu'ils sont inutilisés ;
- 2 ampoules basse-consommation ;
- 3 kits robinet « économiseur d'eau » ;
- 3 sacs permettant de regrouper les déchets pour le tri sélectif ;
- 5 magnets sur les éco-gestes.

La mallette éco est accompagnée de diverses brochures à thème : économies de chauffage, confort d'été, économies d'eau, tri sélectif des déchets et économies d'électricité. En outre, dès 2020, DAH a engagé un travail conséquent pour mettre en place la « **facture d'eau au réel** », un moyen efficace pour les clients souhaitant mieux suivre leur consommation d'eau et ajuster leur comportement le cas échéant.

DAH, un acteur innovant

L'innovation a toujours été au cœur des préoccupations

de Drôme Aménagement Habitat en matière de construction. En 2020, 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, et enfin, répondre à l'aspiration des locataires de vivre dans un logement répondant à leurs besoins.



3

**programmes ont obtenu
le label E+C-** : la Résidence
La Vorgine à La-Roche-de-Glun,
la résidence universitaire et
la résidence séniors à Valence.

01 Construire des logements répondant aux enjeux d'aujourd'hui et de demain

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 2020, DAH a livré **5 programmes (111 logements)** adaptés à l'accueil des séniors et des personnes handicapées (labellisées *cœur de village*, *cœur de quartier* ou *veille bienveillante*) sur l'ensemble du département. Une contribution remarquable dans le domaine de l'habitat adapté aux séniors témoignant de l'enjeu majeur de l'accompagnement des parcours résidentiels à l'échelle départementale.

À Allan, DAH a livré en 2020 les 18 logements de la résidence Le Courcoussone, labellisée *veille bienveillante*.



144

logements livrés

Épinouze
(Résidence en cœur de village)
15 logements et une salle communale

Saint-Vallier
(Résidence Les Cyprès)
2 logements

Bourg-de-Péage
(Résidence Le Clos Bourguignon en veille bienveillante)
24 logements

La Chapelle-en-Vercors
(Résidence Les Grands Goulets)
3 logements

Étoile-sur-Rhône
(Résidence Estrella en veille bienveillante)
27 logements

Grâne (dans l'écoquartier de la ZAC La Tourache)
22 logements

Allan (Résidence Le Courcoussone en veille bienveillante)
18 logements

Buis-Les-Baronnies
(Résidence des Quiastres)
4 logements

Saillans (Résidence Honorine Giraud)
2 logements

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 et 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.

02 Construire autrement grâce à la co-promotion

La SCCV (**Société Civile de Construction Vente**) est un nouvel outil dont s'est emparé Drôme Aménagement Habitat pour développer des projets de constructions neuves en co-promotion. C'est le cas sur le territoire de Romans-sur-Isère où Drôme Aménagement Habitat a créé en 2020 une SCCV avec un promoteur immobilier local. Il s'agit de réaliser un programme destiné à l'accèsion à la propriété qui comportera 26 appartements de standing dont 20 % en location-accession à la propriété pour des ménages respectant certains plafonds de ressources.

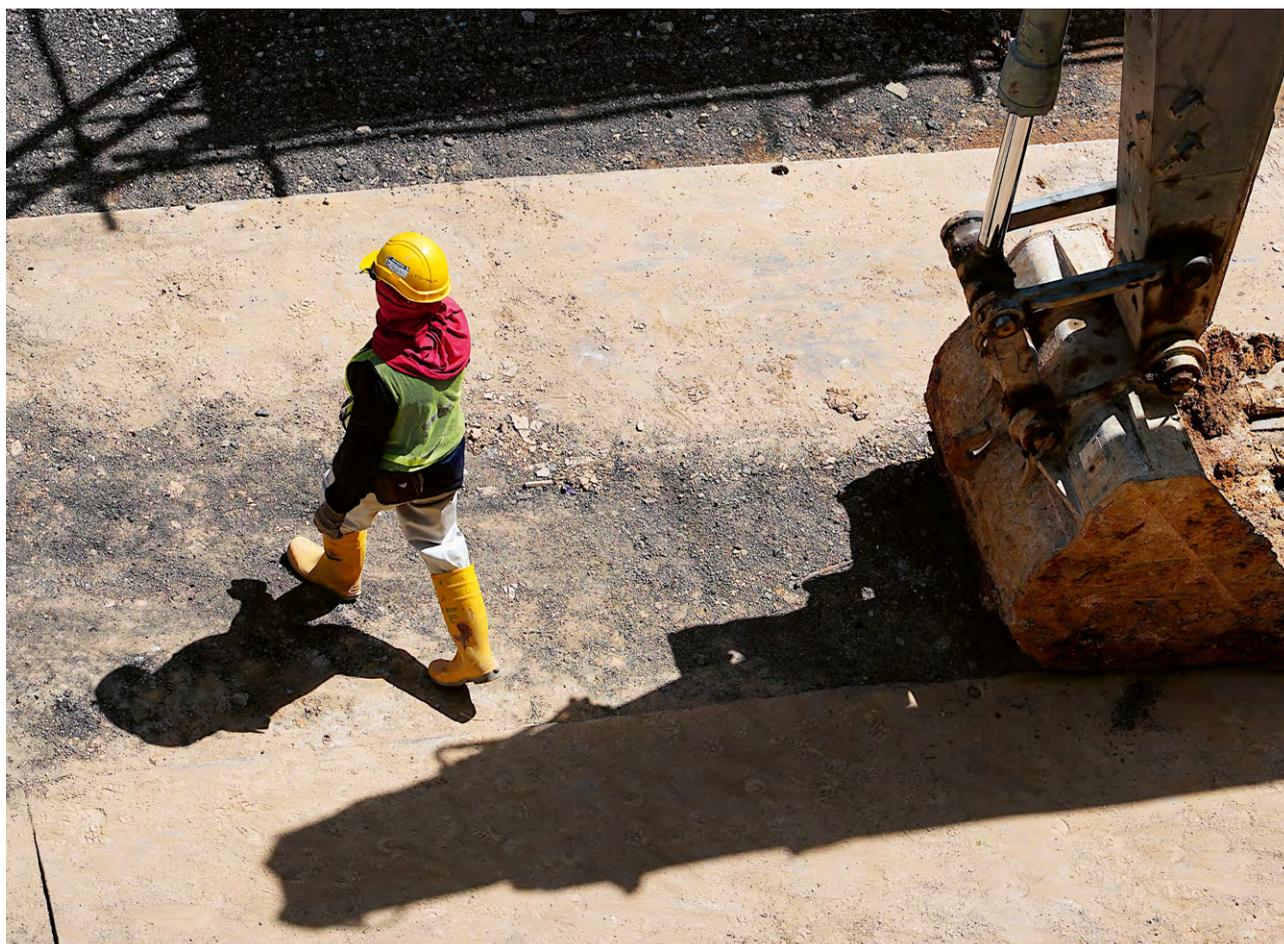
Un deuxième projet, également à Romans-sur-Isère, est à l'étude sur le site de l'ancien EHPAD, propriété d'EOVI, situé à proximité immédiate des berges de l'Isère et du centre-ville, rue Étienne Dolet. Le site accueillera 41 logements.

La SCCV rentre dans le champ de compétence des organismes d'habitat à loyer modéré et consiste en une filiale mise en place de manière dédiée pour réaliser une opération spécifique respectant les obligations fixées par le code de la construction et de l'habitat.

2 projets

26 logements en accession
(Romans-sur-Isère)

41 logements locatifs
(Romans-sur-Isère)



03 Répondre aux enjeux du développement durable



À Valence, le projet de résidence universitaire et de résidence seniors prévoit des équipements économes en eau et énergie. L'obtention du label « E+C- » anticipe la nouvelle réglementation thermique.

La réduction des charges et le développement durable sont des priorités prises en compte dans la construction des logements. Ces derniers sont économes en énergie grâce au travail des architectes et des bureaux d'études sur l'enveloppe des bâtiments.

Aujourd'hui, Drôme Aménagement Habitat va **au-delà de la réglementation RT 2012** (de -10 % minimum jusqu'à -40 %). DAH a répondu à l'appel à projets « label E+C- », lancé en amont et en préparation de la future réglementation thermique RE 2020 par la Caisse des Dépôts et Consignation et l'a obtenu pour 3 programmes : la Résidence La Vorgine à La-Roche-de-Glun, la résidence universitaire et la résidence seniors à Valence.

Les logements livrés par DAH apportent une sécurité pour les locataires face à l'augmentation des coûts de l'énergie. De plus, les logements construits par DAH sont équipés 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 gaz de ville.



À La Roche-de-Glun, la résidence La Vorgine conjugue une très bonne performance énergétique attestée par l'obtention du label « NF Habitat » et du label « E+C- ».



La collaboration avec DAH est efficace et proche. On est écouté par Drôme Aménagement Habitat... Ensemble, osons une transition écologique heureuse.

Christian Bussat, maire de Dieulefit

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 (cf. aides départementales, page 27).



16 M€

**d'aide exceptionnelle en 2020,
apportée par le Département de la
Drôme, pour accompagner la stratégie
d'investissement à 10 ans de l'office.**

01 Accompagner le développement des territoires

Drôme Aménagement Habitat, par son expertise, est très souvent sollicité par les collectivités pour renforcer leur dynamique de croissance. Les projets sont réalisés, la plupart du temps, 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 compétences et champs d'intervention.

- **L'ingénierie urbaine** : DAH dispose des compétences pour accompagner les collectivités dans la définition de leurs projets de renouvellement urbain et dans la coordination des actions associées. Cette compétence a été mise en œuvre sur plusieurs communes comme Saint-Vallier ou Loriol.

- **L'aménagement de nouveaux secteurs d'habitat** : chez DAH, cette activité est pilotée par une équipe spécialisée. Elle s'étend de la viabilisation de lots libres au pilotage de projet de Zone d'Aménagement Concertée de plus de 200 logements comme à Beaumont-lès-Valence ou à Nyons.

- **Le « recyclage » de friches industrielles ou d'îlots d'habitat ancien en cœur de ville**, préalablement au développement de programmes mixtes pouvant associer

une offre en accession privée. La solide expertise de DAH dans le recyclage d'îlots anciens lui permet d'accompagner les collectivités dans le montage d'opérations complexes nécessitant la mise en place de partenariats sur mesure. Ces opérations contribuent à limiter le développement urbain, revitaliser les centres-villes et préserver du patrimoine remarquable (Saint-Vallier – îlot La Cure, Châteauneuf-sur-Isère – place de l'Église, Bourg-de-Péage – îlot Francon, Saint-Paul-Trois Châteaux – îlot Juiverie, Romans – îlot du Mouton).

- **La réalisation d'équipements d'intérêt général pour le compte des collectivités**. À titre d'exemples, l'année 2020 a vu la mise en service d'une passerelle piétonne réalisée pour le compte de la commune de Saint-Vallier, ainsi que la mise en chantier de la Maison de santé pluridisciplinaire réalisée par DAH pour le compte de la commune de Saint-Jean-en-Royans. Cette dernière offre une double réponse : disposer d'une offre de santé sur le territoire et assurer la requalification d'une ancienne friche industrielle.

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.

À Die, DAH assure la maîtrise d'ouvrage déléguée de la construction d'un centre multi-accueil.



L'AMÉNAGEMENT : UN ACCOMPAGNEMENT SUR MESURE

Drôme Aménagement Habitat dispose d'un véritable savoir-faire en matière d'aménagement au service des territoires et des collectivités.

- Saint-Vallier – Passerelle : **conception et réalisation**
- Die – Centre ancien : centre multi-accueil : **convention Maîtrise d'Ouvrage Déléguée**
- Vinsobres – Quartier de la Bane : **obtention du Permis d'Aménager**
- Romans-sur-Isère – îlot du Mouton : Aménagement d'un CIAP en cours : **convention Maîtrise d'Ouvrage Déléguée**

02 Intervenir dans le cadre des dispositifs nationaux

Drôme Aménagement Habitat est fortement impliqué dans le cadre des dispositifs nationaux *Action cœur de ville* et *Petites villes de demain*. En s'appuyant sur une démarche de partenariats locaux, ces programmes sont de formidables accélérateurs de la transformation des territoires. Une opportunité pour les communes de taille moyenne et petite, de renforcer leur attractivité.

ACTION CŒUR DE VILLE

Action cœur de ville répond à une priorité nationale : **redynamiser le centre des villes moyennes**. En tant que partenaire privilégié de ce programme national, la Banque des Territoires se mobilise pour accompagner la réalisation des projets portés par ce type de territoires. Ces projets engagent la commune et son intercommunalité ainsi que des partenaires publics et privés.

Les actions de revitalisation concernent cinq axes :

- réhabilitation-restructuration de l'habitat en centre-ville ;
- développement économique et commercial ;
- accessibilité, mobilités et connexions ;
- mise en valeur de l'espace public et du patrimoine ;
- accès aux équipements et services publics.

Les villes de Romans-sur-Isère, Bourg-de-Péage, Valence et Montélimar sont inscrites dans ce dispositif afin de requalifier des îlots en centre ancien pour produire une offre d'habitat mixte locatif/accession.

PETITES VILLES DE DEMAIN

Lancé en octobre 2020, ce programme s'adresse aux villes de moins de 20 000 habitants, pour conforter leur rôle de centralité, renforcer le maillage du territoire, et leur permettre de faire face aux enjeux démographiques, économiques ou sociaux à venir. Il s'organise autour de 3 piliers : le **soutien en ingénierie**, des **financements sur des mesures thématiques ciblées**, en fonction du projet de territoire, et l'**accès à un réseau de partage d'expérience**.

Plusieurs communes drômoises ont été identifiées dans le cadre de ce dispositif. Drôme Aménagement accompagne déjà deux d'entre elles sur des projets identifiés : La maison Chancel à Saint-Donat-sur-l'Herbasse et le renouvellement urbain du quartier Les Reymonds à Dieulefit.

À Saint-Donat-sur-l'Herbasse, DAH réhabilite la Maison Chancel en logements sociaux et locaux pour la mairie.



03 Démolir les logements pour recomposer les quartiers



À **Porte-lès-Valence**, DAH a démoli un bâtiment dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.

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 anticipe, en lien avec les collectivités, la recomposition des quartiers et renouvelle son offre locative en construisant des logements adaptés aux nouvelles attentes et usages.

En 2020, deux nouveaux projets de renouvellement urbain portés par DAH ont obtenu l'accord favorable du Préfet de la Drôme : Dieulefit (Les Reymonds) et Saint-Jean-en-Royans (Quartier les Chaux).



Les 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.

04 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 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'État, les collectivités et Drôme Aménagement Habitat.



À Romans-sur-Isère, DAH va réhabiliter deux bâtiments de l'îlot du Mouton : l'ancien Hôtel de l'Oulle (6 T2 et 6 T3) et la Maison de l'Armillerie (2 T2 et 4 T3).



La réhabilitation de la maison du Mouton coche plusieurs objectifs stratégiques pour la Ville : le patrimoine historique, l'offre locative, et la création d'un centre d'interprétation du patrimoine.

Marc-Antoine Gastoud, Directeur général des services de Romans-sur-Isère



À Saint-Paul-Trois-Châteaux, DAH va réhabiliter l'îlot Juiverie en construisant 4 T2 et 9 T3.

Focus sur les aides 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 réglementaires 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 2020, DAH a sollicité auprès du Département de la Drôme et obtenu le financement d'opérations d'investissement à hauteur de **5,01 M€**.

En juin 2020, conformément aux délibérations prises fin 2019, le Département de la Drôme a apporté une aide exceptionnelle à son opérateur DAH (complément à la dotation initiale) de **16 M€** pour accompagner la stratégie d'investissement à 10 ans de l'office, tant en termes d'intervention sur le patrimoine que de développement.

APPUI SPÉCIFIQUE

1,7 M€

pour le développement sous maîtrise d'ouvrage de DAH et l'amélioration de l'offre existante

SOUTIEN À L'OFFRE DE LOGEMENTS

314,5 K€

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

527 K€

en complément de l'appui spécifique, pour l'amélioration du parc existant et des réhabilitations de logements de DAH

ADAPTATION DU PARC AUX PERSONNES ÂGÉES OU HANDICAPÉES

27,2 K€

pour le développement de résidences adaptées *cœur de village* et *veille bienveillante*, visant à répondre à une demande de plus en plus forte à l'échelle départementale

AIDE AU FONCIER EN MILIEU RURAL

80 K€

pour des opérations se situant sur des communes de moins de 2 000 habitants ne trouvant pas leur équilibre financier à un loyer adapté au logement social

AIDE COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES

14 K€

pour les propriétaires sur le secteur de Saint-Vallier ayant signé une convention à loyer maîtrisé avec l'ANAH

AIDE À L'INVESTISSEMENT POUR LES ÉTABLISSEMENTS

ACCUEILLANT DES PERSONNES ÂGÉES

2,352 M€

pour le pôle séniors à Valence et le foyer L'Oustalet à Bourdeaux (aides notifiées)

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.



75 000 €

ont été consacrés à la formation
en 2020.

01 Former les équipes et valoriser la mobilité interne

Les formations métier, le développement personnel et les formations obligatoires de sécurité représentent pratiquement la totalité du plan de formation de 2020.

Depuis plusieurs années, un **parcours d'intégration** pour tous les nouveaux agents de proximité est mis en place. 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 du 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 du Pôle Clients et Patrimoine.

Drôme Aménagement Habitat s'attache à adapter son organisation aux attentes et aux évolutions de son secteur d'activité. Cette adaptation est source d'opportunités d'évolution professionnelle et de **mobilité interne** pour les salariés. Ainsi, en 2020, Drôme Aménagement Habitat a permis à 6 salariés de bénéficier d'une promotion interne (cf. encadré).

6

**promotions
internes en 2020**



En 2020, après plusieurs années en tant qu'agent de proximité, Hidayate FODEL est devenue responsable de secteur au sein de l'agence Portes de Provence. Une grande satisfaction pour la jeune femme qui a toujours placé les attentes des clients au cœur de ses préoccupations.

Consciente de l'importance de ses nouvelles responsabilités, notamment managériales, elle s'investit pleinement auprès de ses équipes, dont elle connaît parfaitement les missions pour les avoir exercées. Elle est ravie que sa ténacité et son engagement aient été reconnus par DAH, entreprise à laquelle elle est très attachée.



Cette entreprise donne la possibilité à celles et ceux qui le souhaitent d'évoluer, y compris lorsque l'on débute comme agent de proximité. Il faut s'investir, travailler, apprendre...

Hidayate Fodel, responsable de secteur chez Drôme Aménagement Habitat

02 Agir en faveur de l'emploi et de l'égalité hommes femmes

À Valence,
le chantier du
Pôle Séniors.

Drôme Aménagement Habitat 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 au sein de différents services, ce qui facilite par la suite leur insertion professionnelle.

Depuis 2012, Drôme Aménagement Habitat a souhaité renforcer les actions d'insertion socioprofessionnelle dans les quartiers. DAH a ainsi sollicité cinq Structures d'insertion par l'activité économique (SIAE) importantes sur le département de la Drôme (Archer, Atelier des couleurs, Ancre, APPE et Messidor), avec qui ont été menées des actions partenariales.

95 points sur 100

C'est la note obtenue en 2020 par DAH concernant l'index de l'égalité professionnelle entre les hommes et les 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 1^{er} mars. DAH comptant moins de 250 salariés, 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.

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 95 points sur 100.







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 : Stéphanie CERNA



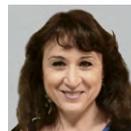
4 Agence Portes de Provence

1, rue d'Aldridge - BP 128
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 : Nathalie PONCIN



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 : Isabelle PIEROT



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