



Drôme Aménagement Habitat
Office public de l'habitat

Bilan d'activité 2023



P. 3

Édito

P. 4

Les chiffres de l'année

P. 6

Les évènements marquants

P. 8

La gouvernance

P. 10

**Soutenir l'attractivité
et le développement
des territoires**

P. 18

**Adapter et faire
évoluer les services
aux clients**

P. 23

**Accompagner
la transition
énergétique
et préserver
l'environnement**

P. 26

**Garantir la stabilité
financière et la
performance de
l'organisation**

P. 31

Liste des opérations livrées

P. 32

Les indicateurs EurHo-GR



La crise économique a fait naître une crise du logement d'ampleur inédite, incitant l'Union Sociale pour l'Habitat et les autres acteurs du logement à créer une alliance pour défendre la mise en place de mesures adaptées et significatives de la part du Gouvernement.

Dans ce contexte, il est devenu extrêmement difficile pour nos concitoyens de louer un logement à loyer abordable ou de devenir propriétaire. C'est pourquoi Drôme Aménagement Habitat a décidé de continuer à investir activement aux côtés du Département de la Drôme, notre collectivité de rattachement, pour proposer une offre en logement adaptée et de qualité, accompagner les communes et acteurs locaux dans la concrétisation de leurs projets, et contribuer à l'attractivité territoriale.

En continuant à investir et agir sur notre territoire, nous soutenons aussi l'économie locale et l'emploi, et plus spécifiquement la filière du BTP, également fortement impactée par la crise du logement que nous traversons.

Notre activité s'inscrit dans des enjeux majeurs auxquels nous contribuons activement :

- **enjeux démographiques** avec une croissance et un vieillissement de la population ;
- **enjeux d'accroissement des fragilités** liées à la crise économique et sociale ;
- **enjeux environnementaux** avec la nécessité de contribuer à la réduction des gaz à effet de serre, à la préservation des ressources et à la protection de la biodiversité.

Ces enjeux nous conduisent à maintenir une activité importante au cœur des territoires, structurée autour des quatre axes stratégiques suivants :

- soutenir l'attractivité et le développement des territoires ;
- adapter et faire évoluer les services aux clients ;
- accompagner la transition énergétique et préserver l'environnement ;
- garantir la stabilité de DAH et la performance de l'organisation.

Comme vous le découvrirez au fil de ces pages, Drôme Aménagement Habitat a une nouvelle fois démontré en 2023 sa capacité à assurer la continuité de ses missions auprès de ses résidents, tenir ses engagements auprès de ses partenaires, s'adapter et continuer à préparer l'avenir. DAH confirme ainsi son rôle indispensable et majeur, au cœur des territoires de la Drôme et au service de l'intérêt général.

Nos maîtres mots resteront en 2024 « coopération » et « robustesse » qui guideront notre action pour renforcer notre adaptabilité, conserver notre viabilité sur le long terme, et continuer à contribuer à un cadre de vie de qualité, durable et bienveillant en Drôme.

Aurélien ESPRIT

Président de
Drôme Aménagement Habitat

Anne-Laure VENEL

Directrice générale de
Drôme Aménagement Habitat



GESTION LOCATIVE

TAUX D'IMPAYÉS (sur les loyers 2020)

Impayés locataires
en place :

2,2%
des loyers + charges
quittancés

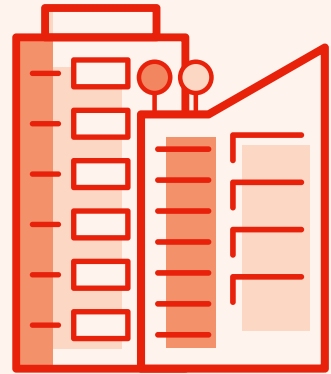
Évolution du reste
à recouvrer (à 12 mois
fin de l'exercice) :

1,27%

57%
des locataires
perçoivent l'APL
(aide personnalisée
au logement)



2023



Données du 31/12/2023

PRODUCTION ET RÉHABILITATION

274 logements neufs en chantier
dont 66 logements foyers

154 logements neufs livrés
et 44 logements foyers

358 logements en chantier (réhabilitations)

VENTE ET SYNDIC

31 logements vendus
1 en PSLA
3 en location/accession

150 copropriétés ou ASL gérées
dont 90 sous syndic DAH

FINANCEMENT

152 logements
dont **21** places dans un centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS)

AMÉNAGEMENT ET ÉQUIPEMENTS

5 opérations de rénovation urbaine avec relogement

11 opérations d'aménagement

14 opérations de maîtrise d'ouvrage pour le compte de tiers

RESSOURCES HUMAINES

193 salariés
(181 Équivalents Temps Plein)

1/3 au siège

2/3 dans les 6 agences décentralisées

BUDGET

61 M€ Investissement

83 M€ Fonctionnement



dont 90 sous syndic DAH

Janvier

12 > Signature de la convention entre DAH, les SDIS et le Département de la Drôme

24 > Journée des vœux à Chatuzange-le-Goubet

Février

24 > Signature de la charte Habitat Durable de DAH avec Orama, conjuguée à une conférence de presse

Mars

4 > Inauguration du pôle Petite enfance et de la résidence Blagnac à Die

Avril

13 & 14 > Action RSE *Des plantes dans votre quartier* à la résidence Les Plantades, à Pierrelatte

26 > Action RSE sur le sujet du fauchage raisonné à la résidence Pendillon, à Saint-Donat-sur-l'Herbasse

Mai

5 > Action RSE *Économisons l'eau* à la résidence La Maladière, à Loriol-sur-Drôme

11 > Action RSE avec le Truck Soliha dans le quartier Liora, à Saint-Vallier

12 > Animation de sensibilisation au compostage dans la résidence Branly, à Valence

31 > Action RSE dédiée à la réduction de l'empreinte carbone dans la résidence Cité Ouest, à Portes-lès-Valence

Juin

3 > Fête des voisins

7 > Action RSE sur le thème *Partagez votre recette préférée* à l'Espace Josette Roche, à Donzère

20 > Journée d'entreprise à Valsoyo, à Upie





Juillet

3 > Inauguration de la résidence La Symphonie des vents à Marsanne

7 > Action RSE *Jardin aromatique* à Saint-Vallier

12 > Inauguration de la résidence L'Anary et Le Pré des Arbres à Montbrun-les-Brains

Septembre

7 > Inauguration de la résidence Marie Chaix à Bourg-de-Péage

13 et 14 > Inauguration du premier site de compostage partagé à Andancette et à Lens-Lestang.

19 > Inauguration de la résidence des Artistes à Bourg-lès-Valence

21 > Inauguration de la résidence Antoine-Nicolas Bailly à Valence



Octobre

11 > Inauguration de la plateforme Croix-Rouge et résidence Germaine Tillion à Livron-sur-Drôme

24 > Action RSE *Préservez La Planète* à la résidence Les Monettes, à Saint-Marcel-lès-Valence

26 > Participation au congrès des Maires dans le Parc des expositions Jacques Chirac à Valence



Le conseil d'administration

Il est composé de **23 administrateurs**. Aurélien ESPRIT assure la présidence de Drôme Aménagement Habitat et Geneviève GIRARD la vice-présidence.

6 CONSEILLERS DÉPARTEMENTAUX désignés par le Conseil départemental



Aurélien ESPRIT
Président de Drôme Aménagement Habitat, Conseiller départemental **Canton de Valence 1**, Adjoint au maire de Bourg-lès-Valence



Geneviève GIRARD
Vice-présidente de Drôme Aménagement Habitat, Conseillère départementale déléguée en charge de l'habitat, **Canton de Valence 3**, Maire de Portes-lès-Valence



Christian MORIN
Conseiller départemental délégué à la filière bois et aux stations, Maire de Saint-Jean-en-Royans



David BOUVIER
Conseiller départemental délégué à la préservation et à la gestion de l'eau, **Canton de Drôme des Collines**, Maire de Ratières



Marielle FIGUET
Conseillère départementale déléguée à l'enfance, à la prévention et à la parentalité, **Canton de Montélimar 2**, Maire de Châteauneuf-du-Rhône



Muriel PARET
Conseillère départementale **Canton de Crest**

8 PERSONNES QUALIFIÉES désignées par le Conseil départemental



Marlène MOURIER
Maire de Bourg-lès-Valence, Conseillère régionale



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



Gérard ORIOL
Maire de Saint-Rambert-d'Albon, 7^e vice-président de la CCPDA en charge de la politique de la ville et du renouvellement urbain



Marc-André BARBE
Maire de La Bégude-de-Mazenc



Hervé MALH
Ancien directeur de l'association de TIPI - CLLAJ



Pierre-Olivier MAHAUX
Ex DDSP, Adjoint à la sécurité et tranquillité publique de la Ville de Valence



Nathalie BROSSE
1^{re} adjointe déléguée aux grands projets de la Ville de Romans-sur-Isère



Patrick PERA OLIVERAS
Ancien adjoint à l'urbanisme et aux grands travaux de la Ville de Pierrelatte

5 SOCIO-PROFESSIONNELS désignés par leur organisme

Représentante
de l'UDAF



**Chantal
VEYRET**

Représentant
d'Action Logement



**Frédéric
COMBIER**

Représentante
de la Caf



**Stéphanie
ANNEE**

Membres désignés par
les organisations syndicales



**Jean-Luc
VINCENT**
CFDT

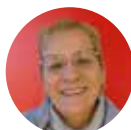


**Anik
PONSONNET**
CGT

4 MEMBRES élus par les locataires

CNL

(Confédération Nationale du Logement)



**Marie-José
BAYOUD-TORRES**



**Madeleine
PELLAUDIN**

CLCV

(Confédération du Logement et Cadre de Vie)



**Évelyne
VERSCHELDE**



**Jean
DUPEYRON**

L'équipe de direction



De gauche à droite et de haut en bas :

Anne-Laure VENEL

Directrice Générale

Stéphanie ZOCCO

Directrice Financière



Robert REUS

Directeur Pôle Clientèle et Patrimoine*

Nadège CHATELAN

Directrice Ressources Humaines**

Samuel COPPEL

Directeur Pôle Immobilier
et Aménagement (PIA)

Évelyne MOREL

Directrice Communication
et Marketing



Jérémy SIMON

Directeur adjoint PIA en charge
du développement

Christophe GALOP

Directeur Informatique Qualité
et Logistique

Soutenir l'attractivité et le développement des territoires

Drôme Aménagement Habitat est un donneur d'ordre important en Drôme. Son ancrage territorial fort en fait le partenaire incontournable des collectivités territoriales.

Grâce à 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 dans les orientations de la politique de développement des territoires portée par le Conseil départemental, collectivité de rattachement de DAH.



01 Accompagner le développement des territoires

Drôme Aménagement Habitat, par son expertise, est sollicité par les collectivités pour renforcer leur attractivité. Cet accompagnement sur mesure leur permet de répondre aux problématiques actuelles et d'anticiper les transformations sociétales à venir : requalifier l'habitat des centres-villes et centres-villages et contribuer à leur redynamisation économique, accompagner le vieillissement de la population, renforcer l'hébergement des personnes souffrant d'un handicap et le logement des jeunes, ou encore lutter 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 nécessaires pour **accompagner les collectivités** dans la définition de leurs projets de renouvellement urbain et dans la coordination des actions associées. Cette compétence est actuellement mise en œuvre sur plusieurs communes comme à Romans-sur-Isère, Bourg-de-Péage, Saint-Jean-en-Royans et d'autres communes notamment en périmètre *Petites villes de demain*.

Le « recyclage » de friches industrielles ou d'îlots d'habitat ancien en cœur de ville

Cette compétence est déployée préalablement au développement de programmes mixtes pouvant associer une offre en accession privée. En matière de recyclage d'îlots anciens, DAH a acquis une expertise solide lui permettant 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, à revitaliser les centres-villes et à préserver le patrimoine remarquable.

Parmi nos opérations réalisées ou en cours, nous pouvons citer l'îlot du Mouton à Romans et l'ancien internat du lycée Triboulet.



À Romans-sur-Isère, DAH est le maître d'ouvrage délégué du futur centre de santé.

L'aménagement de nouveaux secteurs d'habitat

Cette activité est gérée par une équipe spécialisée au sein de DAH, de la viabilisation de lots libres au pilotage de **Zone d'Aménagement Concertée** de plus de 200 logements comme à Beaumont-lès-Valence ou à Nyons.

La réalisation d'équipements d'intérêt général

En 2023, 3 nouvelles **conventions d'assistant à maîtrise d'ouvrage, de mandat ou de maîtrise d'ouvrage déléguée** ont été signées, portant à 14 le nombre de contrats totaux. DAH va ainsi accompagner la réalisation d'équipements répondant à des besoins avérés sur les territoires : construction d'une salle communale et d'une nouvelle mairie à Rochebaudin, création d'un pôle médical à Rochefort Samson, création d'un centre d'accueil pour le Diaconat Protestant à Crest.

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.

02 Intervenir dans le cadre des dispositifs nationaux



À Montélimar,
DAH porte un futur projet
situé chemin de Sarda.

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 partenaires privilégiés de ce programme national, la Banque des Territoires et Action Logement se mobilisent pour accompagner la réalisation des projets portés les territoires. Ceux-ci engagent la commune et son intercommunalité ainsi que des partenaires publics et privés.

Les actions portent sur 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**.

Douze communes drômoises ont été identifiées dans le cadre de ce dispositif. Drôme Aménagement accompagne la majorité de ces collectivités sur des projets de construction de logements ou d'équipements, et de missions d'ingénierie urbaine.

Loi SRU

Drôme Aménagement Habitat accompagne les collectivités dans leurs obligations liées à la loi SRU (Solidarité Renouvellement Urbain).

03 Contribuer au renouvellement urbain des quartiers

Drôme Aménagement Habitat veille à ce que son patrimoine conserve une attractivité et un cadre de vie de qualité, notamment pour les quartiers les plus denses identifiés comme prioritaires dans le cadre de la Politique de la Ville (QPV). À cette fin, des études sont menées activement pour co-définir les actions de renouvellement et de requalification devant être menées, en concertation avec les collectivités, les habitants et les acteurs locaux.

En 2023, 5 quartiers ont été concernés par des actions de renouvellement urbain. Le quartier Nocaze Grèzes à Montélimar a fait l'objet d'une étude urbaine concertée dans l'objectif d'élaborer un projet de requalification cohérent et coordonné associant l'ensemble des acteurs locaux. Les premières actions définies dans ce cadre ont démarré dès 2023.



À Bourg-lès-Valence, DAH a réhabilité 44 logements de la résidence Le Valentin.



À Portes-lès-Valence, DAH a réhabilité la résidence Fernand Léger qui compte 28 logements.



À Dieulefit, DAH réhabilite la résidence Les Reymonds de 62 logements.

04 Requalifier les centres anciens



À Romans-sur-Isère, DAH a réhabilité deux bâtiments de l'îlot du Mouton : la résidence de l'Oulle (6 T2 et 6 T3) ci-dessus, et la Maison de l'Armillerie (2 T2 et 4 T3).

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 interventions menées sur les îlots du Mouton et de l'Armillerie à Romans-sur-Isère.

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.

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

Accompagner le maintien à domicile

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 :

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

En 2023, avec le soutien du Conseil départemental, DAH a poursuivi le développement d'une offre en logements adaptés aux seniors pour faciliter le maintien à domicile. Ces logements sont dits *cœur de village* ou *cœur de quartier*. Ils sont généralement situés à proximité des commerces et sont adaptés à la perte de mobilité liée à l'âge.

MARPA, PUV et EHPAD

Lorsque le maintien à domicile n'est plus possible, plusieurs types d'équipements apportent une solution aux seniors et à leur famille. DAH les réalise pour le compte des différents gestionnaires (AESIO, CCAS, ADMR...).

La MARPA est une maison d'accueil des personnes âgées de 60 ans et plus, vivant en milieu rural. Elles accueillent des seniors autonomes ou en légère perte d'autonomie.

La Résidence Autonomie et la Petite unité de vie (PUV) sont des établissements non médicalisés, qui dispensent un accompagnement permanent. **En 2023, DAH a construit une PUV de 24 places à Bourdeaux** au cœur du programme inter-générationnel des Lavandes.



À Marsanne, DAH a construit la résidence Les Symphonies qui compte 11 logements individuels adaptés aux seniors.

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, elle offre des soins médicaux personnalisés et des services : restauration, blanchisserie, animations...

Répondre aux besoins spécifiques

Drôme Aménagement Habitat met son expertise de l'habitat (capacité à mobiliser des partenariats, des financements et assurer la maîtrise d'ouvrage des opérations) au service des collectivités pour les accompagner dans le développement de leur territoire. Ces programmes d'habitat répondent aux attentes de nombreux Drômois et de leur famille.

Ainsi, en 2023, DAH a poursuivi le chantier de construction du foyer Le Colibri à Donzère. Celui-ci permet aujourd'hui à 12 adultes polyhandicapés de vivre dans un cadre de vie renouvelé, adapté et agréable.

Au-delà, DAH s'attache à répondre aux besoins de tous les Drômois pour permettre le parcours résidentiel. Les familles trouvent ainsi des logements adaptés du T2 au T4, collectifs ou individuels, en milieu rural ou urbain.

06 Construire autrement grâce à la co-promotion

La SCCV (**Société Civile de Construction Vente**) est un 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.

Une SSCV a été créée avec BP Immobilier pour un premier projet (la résidence Aramis), situé à l'angle des avenues Jean Moulin et du Dr Bonnet à Romans-sur-Isère. Il s'agit de réaliser 26 appartements, dont au moins 7 seront en accession sociale à propriété.

Un second projet, sur le site de l'ancien Ehpad Beausoleil à Romans-sur-Isère, sera aussi réalisé en co-promotion.

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 mixte respectant les obligations fixées par le Code de la construction et de l'habitat.

2 programmes

26 logements dont 7 en accession
(Romans-sur-Isère)

47 logement en accession et location
(Romans-sur-Isère)

À Romans-sur-Isère, DAH a créé une SCCV pour la résidence Aramis.



Les aides du Conseil départemental de la Drôme

Dans la continuité du Plan Logement 2015-2022, le Département de la Drôme a décidé de continuer à accompagner de manière relativement conséquente les investissements réalisés dans le domaine de l'habitat et permettant de contribuer à un cadre de vie de qualité pour les Drômois aux ressources les plus modestes. Le **Dispositif départemental d'Intervention en faveur de l'Habitat dans la Drôme 2023-2028**, applicable depuis 2023, prévoit trois niveaux d'aides :

- un socle d'aides applicables à l'ensemble du territoire drômois, sur les missions fondamentales en matière d'habitat du Département vis-à-vis des publics fragiles ;
- un budget territorialisé dédié à chaque EPCI, en fonction d'une large palette d'interventions qui se décline de manière différenciée selon les territoires, pour répondre au plus près des problématiques localement identifiées, notamment au travers des politiques de l'habitat travaillées dans les intercommunalités et avec les communes ;

- un soutien privilégié à Drôme Aménagement Habitat, opérateur rattaché à la collectivité départementale, afin d'assurer la cohésion territoriale et de garantir une équité de traitement des différents territoires.

Par le biais de son règlement des aides, le Département contribue notamment à la production de logements adaptés au vieillissement labellisés *habitat inclusif* et de logements *cœur de village*.

Dans ce cadre, en 2023, DAH a sollicité auprès du Département de la Drôme et obtenu le financement d'opérations d'investissement à hauteur de **2 M€**.

APPUI SPÉCIFIQUE

1 M€

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

SOUTIEN À L'OFFRE DE LOGEMENTS

204 K€

pour le maintien d'un niveau de production 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

828 K€

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

Adapter et faire évoluer le service aux clients



La crise sanitaire, l'urgence climatique et les mutations des modes de vie ont fait émerger des attentes fortes en matière de « bien vivre ».

Les locataires de DAH ne font pas exception à cette tendance mise en évidence lors de la dernière étude marketing réalisée.

Drôme Aménagement Habitat apporte des réponses concrètes à travers une gestion territorialisée et de proximité tout en mettant en place des actions favorisant le lien social.

01 Accompagner les locataires et favoriser la cohésion sociale

Les actions RSE

Les 6 agences de DAH proposent désormais chaque année 2 à 3 actions RSE à destination des locataires. En 2023, les résidents ont été sensibilisés à la préservation de la ressource en eau, ont découvert le fauchage raisonné favorisant la biodiversité, et ont créé un carré potager partagé. Les enfants ont également été impliqués à travers une animation « dessine ton quartier ». Des actions largement plébiscitées par les locataires.

Autre action RSE majeure déployée en 2023 : la palette végétale de DAH (voir page 25).

Le dispositif des QPV

Le dispositif des Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) permet à DAH, en lien avec ses partenaires, de développer des actions ciblées afin de répondre aux besoins des locataires. DAH est présent sur le terrain à travers la rénovation urbaine et une gestion de proximité renforcée dans les quartiers QPV. Ces actions nécessitent des mesures de gestion spécifiques (présence, sur-entretien, tranquillité résidentielle, actions d'insertion...), dont les organismes HLM ne peuvent assumer seuls les surcoûts. C'est pourquoi les organismes HLM bénéficient d'un abattement de 30% sur la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) des logements sociaux situés en zone QPV. Sur le territoire géré par DAH

À **Bourg-de-Péage**, dans la résidence La Parisière, DAH a organisé en 2023 une animation de sensibilisation à l'usage de l'eau.



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.

figurent 4 quartiers QPV (Saint-Rambert d'Albon, Loriol, Pierrelatte et Montélimar). Au total en 2023 DAH a réalisé un investissement important de 828 k€, dans le cadre des QPV, pour un abattement de la TFPB de 275 k€.

L'inclusion des publics les plus fragiles

En 2023, DAH a décliné la phase études de deux projets d'habitat inclusif, avec à la clé des financements permettant d'accompagner les ressources humaines nécessaires à leur mise en place :

- **Saint-Jean-en-Royans** : projet dans une résidence seniors à venir, sous maîtrise d'ouvrage DAH, en lien avec le centre social et en association avec l'EHPAD situé à proximité ;
- **Saint-Paul-lès-Romans** : projet au cœur du projet intergénérationnel et participatif porté par la commune.

17 %

du patrimoine locatif de DAH est situé en quartier QPV



Le logement intergénérationnel

DAH et l'association Solidarité Habitats ont reconduit la convention Covoisin'Agés déployée en 2022 au sein de la résidence Branly à Valence, à proximité de la cité des Aînés. La résidence seniors accueille ainsi 10 jeunes en rez-de-chaussée, dont 2 volontaires pour piloter des animations et une veille, avec à la clé un cadre de vie heureux, partagé et bienveillant.

02 Adapter les logements aux séniors et aux personnes handicapées



La prise en compte du vieillissement de la population et du handicap font partie de notre stratégie d'entreprise.

Elle se traduit par deux axes d'intervention 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 900 logements qui ont été adaptés, sans participation financière de la part des locataires.
- **nouer des partenariats innovants** pour offrir aux séniors un accompagnement personnalisé dans le cadre de la réalisation de nos programmes avec *veille bienveillante*.

193 100 €

**de travaux d'adaptation
réalisés en 2023
dans 49 logements**



Les ré-aménagements de salles de bains consistent à remplacer les baignoires par des douches ainsi qu'à installer des barres d'appui et des équipements spécifiques.

03 Favoriser le parcours résidentiel



LES MUTATIONS

En 2023, DAH a organisé **142 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

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...

C'est pourquoi, Drôme Aménagement Habitat accompagne les parcours résidentiels en étudiant les possibilités de mutation des locataires souhaitant changer de logement pour un autre plus adapté à leur situation. DAH surpasse dans ce domaine les engagements pris en matière de mutation interne dans le cadre de la Convention d'Utilité Sociale signée avec l'État.

Que ce soit pour les locataires en place ou les nouveaux entrants, DAH travaille en **partenariat étroit avec les structures mobiliisées dédiées à l'accompagnement social** afin de mettre en œuvre des suivis spécifiques et adaptés, ainsi que des dispositifs d'intermédiation sociale : UDAF, Soliha, ANEF, CLAJ, Restaurants du Cœur, Diaconat Protestant, Association Partenaire, Solidarité Entraide Tricastine ou Intervalles.

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

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

04 Favoriser l'accèsion à la propriété



À Beaumont-lès-Valence,
DAH construit 20 appartements
en accession.

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 de mobiliser des fonds propres pour la construction de 4 à 5 logements neufs.

En 2023, la vente de logement a permis de dégager **2 989 K€ de recette nette**. 31 ménages ont ainsi accédé à la propriété. 42% étaient locataires de DAH, dont 26% ont acheté le logement qu'ils occupaient ; 3% étaient locataires d'organismes à loyers modérés autres que DAH ; 55% provenaient du secteur privé.

Drôme Aménagement Habitat 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.

Au-delà de favoriser le parcours résidentiel, les ventes de logements permettent de compenser la forte diminution des aides à la pierre et l'augmentation des coûts travaux

constatés depuis plus de deux ans en raison du contexte inflationniste instable. Le financement de l'offre nouvelle et des réhabilitations demande une mise de fonds propres importante, qui a fortement augmenté ces dernières années.

En outre Drôme Aménagement Habitat a souhaité développer **l'accèsion sociale sur un rythme de 20 logements par an**. Dès 2022, DAH a commercialisé un premier programme d'accèsion sociale à Allan constitué de 4 maisons, acquises en VEFA par la société Rampa. D'autres projets sont en cours de montage sur Étoile, Montélimar et Beaumont-lès-Valence.

DAH, syndic de copropriété

À ce jour, **150 copropriétés et ASL** (associations syndicales libres) dont 90 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.

Accompagner la transition énergétique et préserver l'environnement



Face aux urgences environnementale et sociale actuelles, Drôme Aménagement Habitat a décidé de mener une politique volontariste afin de préserver l'environnement tout en réduisant les charges pour les locataires.

Celle-ci se traduit par des travaux de réhabilitation et de maintenance ambitieux sur le parc existant et par la recherche de label sur le volet construction neuve.

Cette ambition se traduit aussi par une intervention croissante de Drôme Aménagement Habitat en secteur déjà bâti (centres-bourgs, centres-villes, friches...) pour reconstruire la ville sur la ville et limiter l'étalement urbain.

01 Nos engagements dans la transition écologique

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 éradication de l'énergie fioul.

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

Drôme Aménagement Habitat a poursuivi en 2023 une politique ambitieuse de rénovation et requalification portée à l'échelle du département. Les projets de réhabilitation conjuguent des interventions sur les volets Thermique, Accessibilité et Attractivité, avec les objectifs suivants :

- améliorer thermiquement le bâti existant, et diminuer les charges des locataires (30 % de baisse en moyenne) ;
- améliorer le confort d'usage et l'accessibilité des logements et des bâtiments par l'installation d'ascenseurs, l'adaptation des salles de bains, la motorisation des volets roulants ;
- améliorer l'image du bâti à travers la rénovation des façades, l'intégration de nouveaux équipements (loggias, balcons...) ou en résidentialisant les espaces extérieurs.

Ces projets font l'objet d'une réflexion globale associant les habitants et les collectivités concernées, et contribuent à redonner de l'attractivité à un bâtiment et plus largement à un quartier.

30%

de baisse en moyenne sur la facture d'énergie après le remplacement d'une chaudière fioul par une chaudière bois, à l'énergie décarbonée



À Crest, des panneaux photovoltaïques ont été installés sur le toit de la résidence La Prairie.

Économies d'énergie

DAH est engagé depuis longtemps dans une démarche de développement durable dans le cadre des réhabilitations et des constructions neuves. Lorsque les logements sont en chauffage collectif, la consommation énergétique moyenne, comprenant l'eau chaude sanitaire également, est de 108 kWh/m² soit le milieu de l'étiquette énergétique C. Quant aux sites les plus énergivores, ils font l'objet d'une analyse par le service patrimoine afin de déterminer les interventions à entreprendre sur le bâti.

Les contrats d'entretien des **chaufferies collectives** ont été renouvelés en 2021 avec Dalkia. Le tarif du MWh sera bloqué jusqu'au 30 juin 2025, hors évolution des taxes. 110 sites, dont 3 foyers et le siège social de DAH bénéficient de ce contrat, soit 3 320 logements.

DAH poursuit le **remplacement des chaudières fioul** par l'installation de chaudières bois, plus vertueuses sur le plan environnemental et plus économes pour les locataires au regard des évolutions du coût de l'énergie. Depuis 2021 et sur 5 ans, 10 chaudières bois seront installées, soit 2 par an. Cela représente un coût de plus de 2,5 M€ pour alimenter 328 logements. Ce changement d'énergie permet de réduire l'utilisation d'énergie fossile mais aussi de faire bénéficier aux locataires d'une baisse de 30 % sur leur facture.

02 Nos réponses aux enjeux du développement durable

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

Les logements construits ou réhabilités sont économes en énergie grâce au travail des architectes et des bureaux d'études sur l'enveloppe des bâtiments. De longue date, DAH anticipe les obligations résultant des réglementations thermiques et environnementales, et donne priorité aux réhabilitations qui contribuent à l'amélioration de la performance énergétique.

Une charte Habitat durable

DAH s'est doté d'une charte Habitat durable qui traduit sa stratégie globale dans les projets de construction, de réhabilitation, d'aménagement et de démolition. La charte inclut également les travaux liés à l'entretien du patrimoine. Cet outil répond à la fois à des enjeux de communication pour mettre en valeur les réalisations de l'organisme, mais également à des enjeux de renforcement de

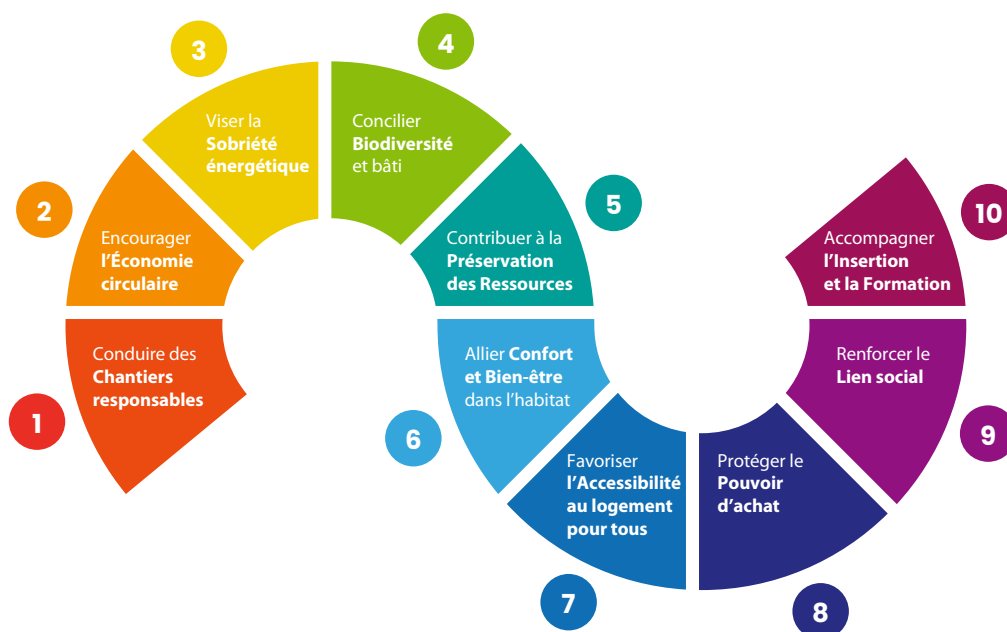
la relation avec les entreprises du territoire, les locataires et les partenaires institutionnels. La charte est adossée à un dispositif de suivi et de pilotage.

Constituée de 10 engagements, la charte Habitat Durable vise plusieurs buts :

- traduire la stratégie globale de DAH dans les projets de construction, de réhabilitation, d'aménagement, de démolition et d'entretien du patrimoine ;
- mettre en valeur les réalisations de l'organisme ;
- développer des actions innovantes ;
- renforcer les relations avec les entreprises du territoire, les locataires et les partenaires institutionnels.

Pour contribuer à son engagement de concilier biodiversité et bâti, **DAH a finalisé en 2023 sa palette végétale, adaptée au climat, économe en eau et différenciée selon les secteurs géographiques**, en partenariat avec le lycée horticole de Romans-sur-Isère « Terre d'Horizon ».

Les 10 enjeux de la Charte Habitat Durable



Garantir la stabilité financière et la performance de l'organisation



Depuis plus de 3 ans, un contexte d'instabilité s'est instauré, marqué par une succession de crises sociale, sanitaire, sociétale, géopolitique et économique. En 2023, une véritable crise du logement a impacté les particuliers ainsi que tous les acteurs de l'habitat. Une « Alliance pour le logement » s'est constituée en 2023 pour défendre l'urgence de mettre en place des mesures adaptées et significatives pour sortir de cette crise.

En 2023, Drôme Aménagement Habitat a su préserver sa robustesse, grâce à ses coopérations, sa capacité d'adaptation et d'anticipation. Cette robustesse résulte de l'engagement de chaque collaborateur au sein de DAH autour d'objectifs communs et partagés.

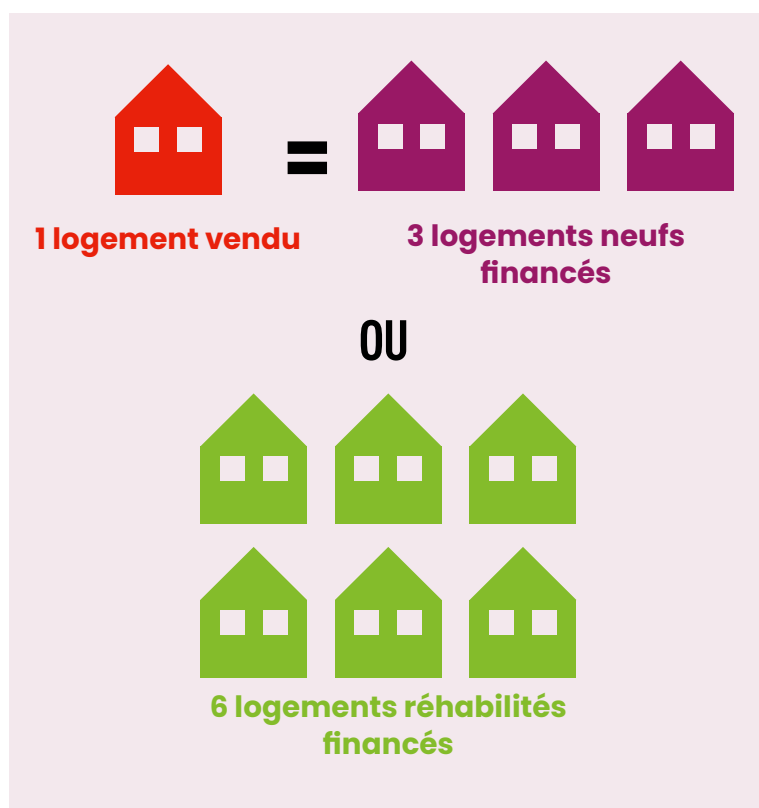
01 Les indicateurs de performance et les équilibres financiers

En 2023, DAH a investi et dépensé **40 M€** pour développer l'offre en logements, réhabiliter et entretenir le patrimoine existant. Plus de 90 % de ces interventions ont été réalisées par des entreprises de la région. Cet engagement financier de DAH a correspondu à l'emploi de 170 Équivalent Temps Plein (ETP) maintenus ou générés dans le secteur du BTP.

300 K€ ont par ailleurs été confiés à des associations ou entreprises d'insertion correspondant à 9 ETP, contribuant ainsi à l'emploi et à l'économie locale.

Les indicateurs de performance

- Indice de satisfaction des locataires sortants : **89 %**.
- Le montant global quittancé (hors charges récupérables) en 2023 est de **51 088 K€** soit une augmentation de **5,68 %** par rapport à 2022. (cf. tableau)
- Dépenses de maintenance et d'entretien du parc (réhabilitations, résidentialisations, gros entretien, entretien courant et changement de composants) : **17,7 M€**.
- Annuités d'emprunts : **12,75 M€** (hors remboursements anticipés).
- Résultat d'exploitation : **6,58 M€**.
- Taux de vacance financière : **1,32 %** des loyers.
- Frais de personnel : **9 404 K€** dont 881 K€ récupérables.
- Plus-values des ventes de logements : **2 989 K€**.



Montant des loyers	Montant en K€	% des loyers
Loyers des 10 260 logements familiaux (loyer moyen = 338 € mensuels)	43 970 K€	86 %
Loyers des 36 foyers	4 202 K€	8 %
Loyers des 4 402 garages et parkings	1 993 K€	4 %
Loyers des commerces et locaux professionnels	906 K€	2 %
Loyers des logements accession - PSLA	17 K€	
TOTAL DES LOYERS	51 088 K€	
TOTAL DES CHARGES LOCATIVES	10 898 K€	
RECETTES TOTALES DE L'ACTIVITÉ LOCATIVE	61 986 K€	

Les équilibres financiers

LES PRODUITS

Les recettes d'exploitation 2023 s'élèvent à **83,2 M€**.

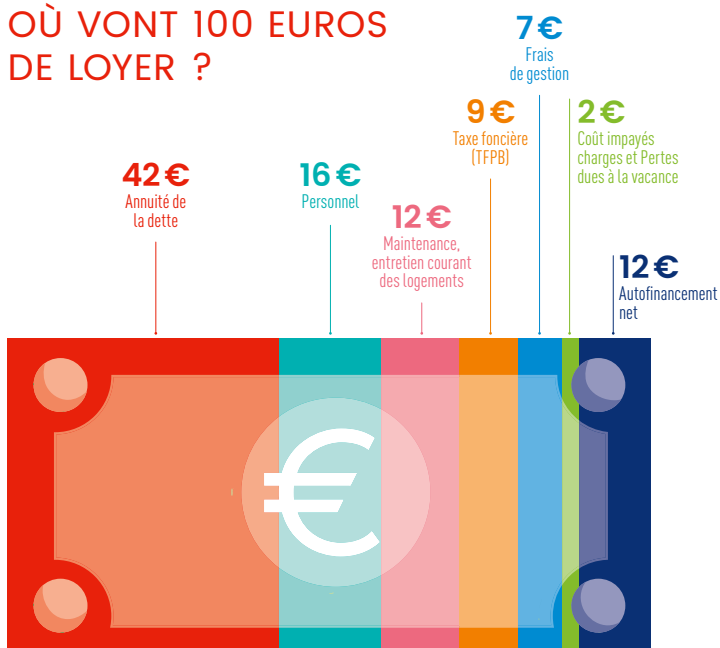
Recettes de fonctionnement	K€	%
Loyers	51 088	61,38%
Récupération des charges locatives	10 898	13,09%
Produits de vente hors logements	815	0,98%
Produits des autres activités	91	0,11%
Production stockée	-242	-0,29%
Production immobilisée	647	0,78%
Subvention de fonctionnement	395	0,47%
Produits financiers	1 397	1,68%
Autres produits de gestion courante	1 468	1,76%
Produits exceptionnels	9 615	11,55%
Reprises sur amortissement et provisions	6 981	8,39%
Transferts de charges	84	0,10%

LES CHARGES

Les dépenses d'exploitation 2023 s'élèvent à **76,6 M€**.

Dépenses de fonctionnement	K€	%
Dotation aux amortissement et aux provisions	25 256	32,95%
Charges exceptionnelles	3 024	3,95%
Charges de Personnel	8 753	11,42%
Impôts et taxes et versements assimilés	7 164	9,35%
Charges financières	11 075	14,45%
Autres charges gestion courante	657	0,86%
Services extérieurs	12 075	15,75%
Autres services extérieurs	3 079	4,02%
Achats liés à la vente hors logements	513	0,67%
Achats	5 054	6,59%

OÙ VONT 100 EUROS DE LOYER ?



Réaménagement de la dette

Pour assurer sa mission d'opérateur public de l'habitat, Drôme Aménagement Habitat est appelé à souscrire des emprunts. Au regard de la volatilité de l'inflation et des hausses successives du taux du Livret A (de 0,5% au 01/02/2022 à 3% depuis le 01/02/2023), DAH a étudié avec son principal prêteur, la Banque des territoires, un réaménagement de sa dette.

Ce réaménagement a porté sur un montant total de **42 M€** et a permis de diminuer les annuités de 5,5 M€ sur les 5 prochaines années et de sécuriser les emprunts initialement indexés sur l'inflation.

Objectifs :

- >> supprimer le risque lié à la dette indexée sur l'inflation (27 M€) ;
- >> réindexer les conditions d'un prêt à durée ajustable issu d'un réaménagement avec compactage réalisé en 2013 (15,3 M€) ;
- >> baisser les annuités et charges d'intérêts sur les cinq prochaines années.

02 La performance de l'organisation

Les équipes contribuent de manière directe à l'atteinte des objectifs à court et moyen termes, et finalement à la concrétisation de la vision de l'entreprise à long terme. **L'implication des collaborateurs**, à tous les niveaux, est donc une nécessité. Pour y parvenir Drôme Aménagement Habitat s'attache à veiller, en coopération avec les partenaires sociaux, à mettre en œuvre les conditions de travail les plus favorables possible en cohérence avec les activités de l'office et les attentes des salariés.

La préservation du pouvoir d'achat pour les équipes tout comme les actions de prévention au travail ont été au cœur des préoccupations de DAH. Autant de leviers qui contribuent à faire de notre structure un organisme robuste.

Promotion et mobilité interne

Drôme Aménagement Habitat a à cœur de permettre aux salariés d'évoluer en interne tant par le biais de la promotion professionnelle que l'élargissement du périmètre de leurs missions. Ainsi, en 2023, **8 salariés ont bénéficié d'une mobilité interne**, dont 3 salariés ont eu une promotion interne leur permettant d'exercer de nouvelles missions.

Maintien du pouvoir d'achat

L'inflation a impacté le pouvoir d'achat des salariés de DAH. C'est pourquoi en 2023, la Direction a pris plusieurs mesures fortes :

- application d'une **augmentation** collective OPH en janvier 2023 ;
- pour les fonctionnaires : avancement de grade ou d'échelon et augmentation de la valeur du point et rachat de jours d'ancienneté ;
- **Prime de Partage de la Valeur (PPV)** versée à l'ensemble des salariés éligibles ;
- augmentation de la contribution employeur à la cotisation Mutuelle.



Prévention et démarche RSE

En 2023, DAH a souhaité former à l'éco-conduite les salariés réalisant un kilométrage important et/ou ayant une consommation d'essence élevées, ainsi que les agents de proximité volontaires.

Plusieurs événements ont été organisés avec le SYTRAD dans le but de **sensibiliser les salariés au tri des déchets**. Les jeunes de moins de 26 ans ont participé à un escape game autour de la valorisation des déchets. Près de 80 salariés ont quant à eux été accueillis par le SYTRAD Métropolis à Portes-lès-Valence lors d'une journée au cours de laquelle ils ont pu découvrir le traitement des déchets.

03 Les engagements en faveur de l'emploi



Les jeunes

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

En 2023, Drôme Aménagement Habitat a accueilli **7 jeunes en contrat de professionnalisation** et **16 stagiaires**, en classe de troisième ou en reconversion professionnelle.

Les associations d'insertion professionnelle

Depuis 2012, afin de renforcer les actions d'insertion socioprofessionnelle sur les quartiers, DAH a sollicité trois Structures d'insertion par l'activité économique (SIAE) sur le Département de la Drôme (Archer, Atelier des couleurs, Ancre, APPTTE et Messidor), avec lesquelles ont été menées des actions partenariales.

Convention avec le SDIS

DAH a signé le 12 janvier 2023 une convention avec le SDIS pour permettre à deux salariés, de concilier leur vie professionnelle avec leur engagement citoyen au service des autres en tant que **pompiers volontaires**.

En signant cette convention, DAH intègre le réseau départemental d'employeurs « le Club employeur » et obtient son label « employeurs des sapeurs-pompiers de la Drôme associé ». Une distinction qui met en avant les valeurs humaines et citoyennes que notre entreprise défend.

Assurer l'égalité femmes hommes

Toutes les entreprises d'au moins 50 salariés doivent calculer et publier chaque année leur Index de l'égalité professionnelle entre les hommes et les femmes.

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,
- la parité parmi les dix plus hautes rémunérations.

Particularité pour les Offices Publics de l'Habitat (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 en février 2023. La note obtenue est de 99 points sur 100.

99 points sur 100

C'est la note obtenue en 2023 par DAH concernant l'index de l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes



Les indicateurs d'activité

Opérations de construction livrées en 2023

COMMUNES	TYPES D'OPÉRATION	PROGRAMMES	NOMBRE
Allan	Construction	Le Monaco 2	15 logements
Bourdeaux	Construction	Petite Unité de Vie pour seniors l'Oustalet	24 places
Bourdeaux	Construction	Logements	6 logements <i>cœur de village</i>
Bourg-de-Péage	Construction	Résidence Marie Chaix	10 logements
Bourg-lès-Valence	Construction	Résidence Les artistes	28 logements
Bourg-lès-Valence	Construction	Résidence Les Palmiers	16 logements
Livron	Construction	Les Renoncées	30 dont 18 en <i>cœur de village</i> (seniors)
Montbrun-les-Bains	Construction	Résidence L'Anary	6 logements
Montélimar	Construction VEFA	L'Arboretum – tranche 1	8 logements
Montélimar	Construction VEFA	L'Arboretum – tranche 2	5 logements
Romans-sur-Isère	Construction	L'Oasis – CHRS	20 places
Romans-sur-Isère	ACAM	Résidence de l'Oulle	18 logements
Venterol	Construction	Les Ceps de Saint-Jean	12 logements <i>cœur de village</i>

Opérations de réhabilitation livrées en 2023

COMMUNES	TYPES D'OPÉRATION	PROGRAMMES	NOMBRE
Crest	Réhabilitation	Prairie 2	16 logements
Bourg-de-Péage	Réhabilitation	Tordières 3 – OPQ	21 logements
Bourg-lès-Valence	Réhabilitation	Le Valentin 1 & 2	44 logements
Portes-lès-Valence	Réhabilitation	Fernand Léger	28 logements
Saint-Vallier	Réhabilitation	Pétunias Tamaris	39 logements

Opérations de réhabilitation en chantier au 31/12/2023

COMMUNES	TYPES D'OPÉRATION	PROGRAMMES	NOMBRE
Crest	Réhabilitation	Prairie – Maladière	48 logements
Crest	Résidentialisation	Prairie – Maladière	64 logements
Dieulefit	Réhabilitation	Les Reymonds 3 – 4 – 5	62 logements
Montélimar	Réhabilitation	Les Grèzes X – Y – Z	40 logements
Mours-Saint-Eusèbe	Réhabilitation	Les Bastides	15 logements
Peyrins	Réhabilitation	Montalivet	18 logements
Peyrins	Réhabilitation	Les Dauphins	12 logements
Saint-Jean-en-Royans	Réhabilitation	Le Perce Neige	24 logements
Donzère	Réhabilitation	La Garenne	19 logements
Vinsobres	Réhabilitation	Le Village	8 logements
Les Pilles	Réhabilitation	Le Village	6 logements
Saint-Paul-Trois-Châteaux	Réhabilitation	Barbière 1	42 logements

CTX1 Chiffres clés

0.1 PATRIMOINE TOTAL	2021	2022	2023	Unité
Patrimoine total	11 121	11 327	11 453	Nombre de logements
Nombre total de logements locatifs	10 136	10 260	10 342	Nombre de logements
Nombre total d'équivalents-logements	807	1 066	1 111	Nombre de logements
Nombre de logements financés en PSLA détenus au 31/12	0	4	3	Nombre de logements
Autres types de patrimoine détenus par l'organisme		0	0	Nombre

- Objectif de livraison de 150 logements ou équivalents par an
- PSLA : 1 vente réalisée en juin 2023

0.2 EFFECTIF TOTAL	2021	2022	2023	Unité
Effectif total (CDI+CDD) en ETP	175,2	179,2	180,6	Nombre d'ETP

0.3 CHIFFRE D'AFFAIRES (HORS CHARGES RÉCUPÉRABLES)	2021	2022	2023	Unité
Chiffre d'affaires total (hors récupération des charges locatives)	48 082	50 310	51 994	k€
Chiffre d'affaires issu des logements locatifs (hors récupération des charges locatives)	40 844	41 568	43 970	k€

- Augmentation des loyers de 3,6% au 1^{er} janvier
- Mise en service 154 logements familiaux
- Mise en service 44 logements foyers

0.4 ACTIVITÉ DE PROMOTION-ACCESSION	2021	2022	2023	Unité
Chiffre d'affaires issu de l'activité d'accession-promotion	811	1 782	832	k€

CTX2 Caractéristiques du patrimoine

0.5 RÉPARTITION DU PATRIMOINE LOCATIF PAR CATÉGORIE DE FINANCEMENT	2021	2022	2023	Unité
Part des logements de type "Social Intermédiaire"	9,01	8,9	8,82	%
Part des logements de type "Très Social"	7,96	8,35	8,52	%
Part des logements de type "Social"	83,03	82,75	82,66	%
Part des logements de type "Intermédiaire"	0	0	0	%
Part de logements locatifs non conventionnés à loyer maîtrisé	0	0	0	%

- Parc social : 103 livraisons PLUS, 40 démolitions anciens financements, 1 vente anciens financements, 1 vente PLUS, 2 restructurations anciens financements
- Parc très social : 51 livraisons, 28 ventes + 1 restructuration
- Parc social intermédiaire : 1 vente

0.6 RÉPARTITION DU PATRIMOINE LOCATIF PAR TYPOLOGIE	2021	2022	2023	Unité
Part des logements T1	2,44	2,39	2,4	%
Part des logements T2	21,3	21,85	22,1	%
Part des logements T3	37,56	37,46	37,43	%
Part des logements T4	30,36	30,1	29,98	%
Part des logements T5	7,65	7,52	7,42	%
Part des logements T6 et plus	0,71	0,68	0,67	%

- Le besoin en logements se tourne aujourd'hui principalement vers les petites typologies. Sur nos nouveaux groupes nous n'avons pratiquement aucun logement en T5 et plus.
- Malgré cette demande de petite typologie, nous construisons assez peu de T1 qui ne correspond pas à la catégorie personnes âgées (trop petit) et nos personnes seules doivent souvent recevoir des enfants, ce qui en fait des logements trop petits.
- Nous construisons aujourd'hui principalement des T2/T3, et pour les T4 quelques-uns en collectifs, mais c'est souvent la typologie principale de nos logements individuels.

0.7 RÉPARTITION DU PATRIMOINE LOCATIF PAR PÉRIODE DE CONSTRUCTION	2021	2022	2023	Unité
Part des logements construits avant 1949	0	0	0	%
Part des logements construits entre 1949-1974	30,77	30,4	29,77	%
Part des logements construits entre 1975-2004	36,23	35,52	35,2	%
Part des logements locatifs construits après 2004	32,74	33,36	35,03	%
Âge moyen du parc	30	30	30	Année

- Forte augmentation de la construction depuis la fin des années 2000 dans le cadre d'un plan de production ambitieux, en cohérence avec les besoins du territoire. DAH contribue chaque année à hauteur de 25% du besoin en nouveau logement locatif à loyer modéré.

Les logements livrés en PSLA détenus par l'organisme au 31/12 de l'année ne sont plus intégrés à partir du reporting 2022 au sein du patrimoine locatif présenté dans les indicateurs utilisant la donnée « patrimoine locatif ».

0.8 LOGEMENTS EN HABITAT COLLECTIF	2021	2022	2023	Unité
Part des logements en habitat collectif	88	88	87,8	%

0.9 LOGEMENTS SITUÉS EN QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA VILLE (QPV)	2021	2022	2023	Unité
Part des logements situés en Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville	18,1	17,8	17,7	%

- 17% de logements en QPV. 4 quartiers en Politique de la Ville : Pierrelatte Le Roc, Valence Polygone, Loriol Maladière, Saint-Rambert-d'Albon Val d'Or et Montélimar Nocaze, faisant l'objet d'un partenariat local renforcé.

2SOC PROMOUVOIR L'ÉQUILIBRE SOCIAL DES TERRITOIRES

SOC1 Contribution à l'offre de logements et au cadre de vie des territoires

SOC1.1 CROISSANCE DE L'OFFRE	2021	2022	2023	Unité
Logements neufs livrés ou acquis dans l'année	206	157	154	Nombre de logements
Croissance de l'offre de Logements locatifs		1,22	0,8	%
Croissance de l'offre en foyers		32,09	4,22	%
Nombre total de logements anciens acquis dans l'année	0	0	0	Nombre de logements
Nombre de logements anciens acquis dans l'année non conventionnés	0	0	0	Nombre de logements

SOC1.2 RÉPARTITION DES LOGEMENTS NEUFS ET ACQUIS PAR TYPOLOGIE	2021	2022	2023	Unité
Nombre de logements de type I livrés dans l'année	12	0	2	Nombre de logements
Nombre de logements de type II livrés dans l'année	93	89	51	Nombre de logements
Nombre de logements de type III livrés dans l'année	60	44	60	Nombre de logements
Nombre de logements de type IV livrés dans l'année	40	22	40	Nombre de logements
Nombre de logements de type V livrés dans l'année	0	1	1	Nombre de logements
Nombre de logements de type VI livrés dans l'année	0	0	0	Nombre de logements
Surface moyenne des logements de type I livrés dans l'année	28	0	35,8	m ²
Surface moyenne des logements de type II livrés dans l'année	55	54	54,4	m ²
Surface moyenne des logements de type III livrés dans l'année	71	70	70	m ²
Surface moyenne des logements de type IV livrés dans l'année	88	87	86,3	m ²
Surface moyenne des logements de type V livrés dans l'année	0	86	106,5	m ²
Surface moyenne des logements de type VI livrés dans l'année	0	0	0	m ²

SOC1.3 RÉPARTITION DES LOGEMENTS LIVRÉS PAR CATÉGORIE DE FINANCEMENT	2021	2022	2023	Unité
Nombre de logements de type "Très Social" livrés dans l'année	60	53	51	Nombre de logements
Nombre de logements de type "Social" livrés dans l'année	146	103	103	Nombre de logements
Nombre de logements de type "Social intermédiaire" livrés dans l'année	0	0	0	Nombre de logements
Nombre de logements de type "Intermédiaire" livrés dans l'année	0	0	0	Nombre de logements
Nombre de logements non conventionnés à loyers maîtrisés livrés dans l'année	0	0	0	Nombre de logements

• La production de logements en Drôme par DAH répond aux exigences fixées par l'État dans le cadre des programmations (40% de PLAI) et des enjeux de développement durable avec une part de logements en acquis amélioré en augmentation.

« Très social » : PLAI ou équivalent - « Social » : PLUS ou équivalent - « Social intermédiaire » : PLS ou équivalent - « Intermédiaire » : PLI ou équivalent (voir les équivalences définies par la CUS)

SOC1.4 PRODUCTION EN ACCESSION SOCIALE	2021	2022	2023	Unité
Logements neufs livrés en accession sociale	0	4	0	Nombre de logements
Logements neufs livrés en location-accession	0	0	0	Nombre de logements

SOC1.5 PART DU PARC LOCATIF ADAPTÉ AUX PERSONNES ÂGÉES ET/OU HANDICAPÉES	2021	2022	2023	Unité
Logements adaptés au vieillissement labellisés ou certifiés+A211:V215	702	725	746	Nombre de logements
Autres logements adaptés au handicap ou au vieillissement	0	0	0	Nombre de logements
Part de logements adaptés au vieillissement labellisés ou certifiés	6,93	7,07	7,21	%
Part d'autres logements adaptés au vieillissement et/ou au handicap	0	0	0	%
Nombre de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite parmi le parc total de logements au 31/12 (indicateur CUS SR-1)	2 111	2 157	2 214	Nombre de logements

Labels/certifications concernés : Cœur de village

SOC1.5 OFFRE SPÉCIFIQUE EN STRUCTURES COLLECTIVES	2021	2022	2023	Unité
Nombre de places en structures collectives dédiées aux étudiants (rés. universitaires)	0	80	80	Nombre de places
Nombre de places en structures collectives dédiées aux personnes âgées autonomes	620	421	445	Nombre de places
Nombre de places en structures collectives dédiées aux ménages en situation de fragilité sociale / économique	0	0	0	Nombre de places
Nombre de places en structures collectives dédiées aux travailleurs	3	6	6	Nombre de places
Nombre de places dans des structures collectives dédiées à d'autres publics	0	0	0	Nombre de places
Nombre de places en structures collectives dédiées aux personnes âgées dépendantes	340	650	650	Nombre de places
Nombre de places en structures collectives dédiées aux personnes handicapées	183	143	143	Nombre de places

SOC2 Réponse aux attentes et besoins des locataires et accédants

SOC2.1 NIVEAU MOYEN DES LOYERS DU PARC	2021	2022	2023	Unité
Loyer mensuel moyen : ensemble du parc "Très social" (PLAI)	5,42	5,58	5,67	€/m² Shab
Loyer mensuel moyen : ensemble du parc "Social" (PLUS)	5,47	5,52	5,69	€/m² Shab
Loyer mensuel moyen : ensemble du parc "Social Intermédiaire" (PLS)	8,15	8,21	8,41	€/m² Shab
Loyer mensuel moyen : ensemble du parc "Intermédiaire" (PLI)	Non applicable	Non applicable		€/m² Shab
Loyer mensuel moyen : ensemble des logements non conventionnés à loyers maîtrisés	Non applicable	Non applicable		€/m² Shab

SOC2.2 NIVEAU MOYEN DES LOYERS DES LOGEMENTS NEUFS MIS EN LOCATION DANS L'ANNÉE	2021	2022	2023	Unité
Loyer mensuel moyen des logements neufs : parc "Très social" (PLAI)	5,49	5,66	6,01	€/m² Shab
Loyer mensuel moyen des logements neufs : parc "Social" (PLUS)	6,01	6,34	6,65	€/m² Shab
Loyer mensuel moyen des logements neufs : parc "Social Intermédiaire" (PLS)	0	0	0	€/m² Shab
Loyer mensuel moyen des logements neufs : parc "Intermédiaire" (PLI)	0	0	0	€/m² Shab
Loyer mensuel moyen des logements neufs : logements non conventionnés à loyers maîtrisés	0	0	0	€/m² Shab

SOC2.4 ÉVOLUTION GLOBALE DU MONTANT DES LOYERS	2021	2022	2023	Unité
Évolution du montant des loyers	0,42	0	3,6	%

• Application IRL

SOC2.5 ÉVOLUTION DU MONTANT DES CHARGES LOCATIVES	2021	2022	2023	Unité
Évolution du montant des charges récupérables		2,08	-0,54	€
Évolution du montant des charges récupérables hors coût de chauffage et d'eau chaude collective		0,8	-0,13	€/m² Shab

• Après une année de hausse en 2022 du fait du contexte international, le niveau des charges récupérables s'est stabilisé en 2023.

SOC2.6 TAUX DE MUTATION INTERNE	2021	2022	2023	Unité
Taux de mutation interne	12,89	12,86	13,69	%
Taux de mutation interne due à des démolitions ou travaux nécessitant un relogement	Non disponible	Non disponible	Non disponible	%

SOC2.7 RÉPARTITION DES LOGEMENTS NEUFS ET ACQUIS PAR TYPOLOGIE	2021	2022	2023	Unité
Ventes sécurisées par une garantie de rachat et relogement	43	30	31	Nombre de logements
Logements existants vendus à des particuliers non locataires de l'organisme	26	15	20	Nombre de logements
Logements vendus à des locataires de l'organisme	12	10	11	Nombre de logements

• Maintien d'un objectif de ventes autour de 30 logements par an pour contribuer aux parcours résidentiels et maintenir un apport en fonds propres pour la production des logements neufs.

SOC3 Accompagnement des locataires

SOC3.4 NOMBRE DE PLANS D'APUREMENT EN COURS AU 31 DÉCEMBRE	2021	2022	2023	Unité
Nombre de plans d'apurement en cours le 31/12	50	429	301	Nombre de plans
Nombre de plans d'apurement ouverts entre le 1/1 et le 31/12	1 378	1 181	1 242	Nombre de plans

SOC4 Contribution à la mixité et au développement social des territoires

SOC4.1 NOMBRE DE MÉNAGES ENTRANTS DANS L'ANNÉE	2021	2022	2023	Unité
Ménages entrants	1 148	1 073	1 037	Nombre

SOC4.2 RÉPARTITION DES MÉNAGES ENTRANTS EN FONCTION DE L'ÂGE	2021	2022	2023	Unité
Part des ménages entrants dont le titulaire du bail est âgé de moins de 25 ans	4,6	8,3	7,1	%
Part des ménages entrants dont l'âge du titulaire de bail est compris entre 25 et 30 ans	10,8	10,8	13,1	%
Part des ménages entrants dont l'âge du titulaire de bail est compris entre 31 et 64 ans	Non disponible	52,8	58,9	%
Part des ménages entrants dont l'âge du titulaire de bail est supérieur ou égal à 65 ans	Non disponible	13	18,1	%

SOC4.3 PROFIL SOCIO-ÉCONOMIQUE DES MÉNAGES ENTRANTS EN FONCTION DES RESSOURCES	2021	2022	2023	Unité
Part de ménages entrants aux revenus compris entre 60 et 100% du plafond de ressources	17,8	17,1	22	%
Part de ménages entrants aux revenus < 60% du plafond de ressources	80,4	75,7	75	%
Part de ménages entrants aux revenus > à 100% du plafond de ressources	2,2	2,4	3	%

SOC4.4 RÉPARTITION DES MÉNAGES ENTRANTS EN FONCTION DE LA COMPOSITION FAMILIALE	2021	2022	2023	Unité
Part de ménages entrants - Personne seule	30,1	35,9	44,5	%
Part de ménages entrants - Famille monoparentale	30	29,7	31,3	%
Part de ménages entrants - Couple sans enfant	7	7,7	7,6	%
Part de ménages entrants - Couple avec enfant(s)	15,6	13,2	15,8	%
Part de ménages entrants - Autre configuration (cohabitation, colocation...)	0,5	1,1	0,8	%

SOC4.5 PART DES MÉNAGES RECEVANT UNE AIDE AU LOGEMENT	2021	2022	2023	Unité
Part des ménages locataires bénéficiant d'une aide au logement	57,29	57,07	55,3	%

SOC4.6 PART DES TITULAIRES DE BAIL DE PLUS DE 65 ANS	2021	2022	2023	Unité
Part de titulaires de bail de 65 ans ou plus	31,4	30,2	32,9	%

3ENV PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT

ENV1 Limitation des impacts du parc et de son occupation

ENV1.1 CLASSEMENT ÉNERGÉTIQUE DU PATRIMOINE (ANCIEN DPE)	2021	2022	2023	Unité
Part du patrimoine classé en étiquette énergétique A (bâti très performant)	15,1	14,9	15,2	%
Part du patrimoine classé en étiquette énergétique B (51-90 kWh/m ² /an)	8,2	8,6	8,8	%
Part du patrimoine classé en étiquette énergétique C (91-150 kWh/m ² /an)	17,1	18	15,8	%
Part du patrimoine classé en étiquette énergétique D (151-230 kWh/m ² /an)	24,9	24,5	20,6	%
Part du patrimoine classé en étiquette énergétique E (231-330 kWh/m ² /an)	10,9	10,7	1,2	%
Part du patrimoine classé en étiquette énergétique F (331-450 kWh/m ² /an)	1,6	1,4	0,2	%
Part du patrimoine classé en étiquette énergétique G (bâti énergivore)	0,4	0,4	0	%
Part de logements pour lesquels l'étiquette énergétique n'est pas disponible*	21,8	21,5	38,2	%
Performance énergétique moyenne du parc locatif	0	102		kWh/m ² /an

*Actualisation des nouveaux DPE en cours de finalisation

ENV1.3 CLASSEMENT ÉNERGÉTIQUE SELON LES ÉMISSIONS CARBONE DU PATRIMOINE - NOUVEAUX DPE	2021	2022	2023	Unité
Performance énergétique moyenne du parc locatif (nouveaux DPE)	0	0	166	kWh/m ² /an
Émissions de GES moyennes des logements (nouveaux DPE)	0	0	21	kg équiv. CO ₂ /m ² /an
Nombre de logements classés en étiquette A (moins de 70 kWh/m ² par an et de 6 kg CO ₂ /m ² par an)	0	0	29	Nombre de logements
Nombre de logements classés en étiquette B (71 à 110 kWh/m ² par an et 7 à 11 kg CO ₂ /m ² par an)	0	0	229	Nombre de logements
Nombre de logements classés en étiquette C (111 à 180 kWh/m ² par an et 12 à 30 kg CO ₂ /m ² par an)	0	0	825	Nombre de logements
Nombre de Logements classés en étiquette D (181 à 250 kWh/m ² par an et 31 à 50 kg CO ₂ /m ² par an)	0	0	1 446	Nombre de logements
Nombre de logements classés en étiquette E (251 à 330 kWh/m ² par an et 51 à 70 kg CO ₂ /m ² par an)	0	0	637	Nombre de logements
Nombre de logements classés en étiquette F (331 à 420 kWh/m ² par an et 71 à 100 kg CO ₂ /m ² par an)	0	0	152	Nombre de logements
Nombre de logements classés en étiquette G (plus de 421 kWh/m ² par an et de 101 kg CO ₂ /m ² par an)	0	0	38	Nombre de logements

ENV1.4 PART DES LOGEMENTS ALIMENTÉS EN ÉNERGIES RENOUVELABLES	2021	2022	2023	Unité
Part de logements reliés à une technologie de production d'énergie renouvelable	20,4	20,2	20,3	%
Part de logements alimentés par le chauffage urbain	10,3	10,2	10,1	%
Part de logements couverts par des contrats spécifiques avec les fournisseurs d'énergie	0	0	0	%

Source : diagnostics de performance énergétique. Un même logement peut être alimenté en énergies renouvelables par différentes sources

ENV1.5 MONTANT DES TRAVAUX EFFECTUÉS POUR AMÉLIORER LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DU PARC	2021	2022	2023	Unité
Montant des travaux d'amélioration de la performance énergétique du patrimoine réalisés dans l'année	1 139 000	3 161 062	3 031 202	€

ENV2 Limitation des impacts des modes de production et de fonctionnement de l'organisme

ENV2.1 PART DE LOGEMENTS LIVRÉS AYANT FAIT L'OBJET D'UN LABEL OU D'UNE CERTIFICATION ENVIRONNEMENTALE	2021	2022	2023	Unité
Part des logements neufs livrés dans l'année ayant fait l'objet d'un label ou d'une certification environnementale	100	100	100	%
Part des logements réhabilités livrés dans l'année ayant fait l'objet d'un label ou d'une certification environnementale	0	0	Non disponible	%

Nom des labels / certifications concernés par les logements neufs : NF Habitat pour tous les logements neufs.

Nom des labels / certifications concernés par les logements réhabilités : pas de certification ou label sur les réhabilitations.

ENV2.3 TOTAL DES ÉMISSIONS DE CO₂ DES DÉPLACEMENTS PROFESSIONNELS QUOTIDIENS	2021	2022	2023	Unité
Total des émissions de CO ₂ des déplacements professionnels quotidiens	99,7	101,7	102,9	t de CO ₂
Nombre de véhicules de service	51	49	49	Nombre de véhicules
Niveau moyen d'émissions des véhicules de service	103	102	100	g de CO ₂ /km
Nombre de véhicules de fonction	6	6	6	Nombre de véhicules
Niveau moyen d'émissions des véhicules de fonction	103	103	103	g de CO ₂ /km

• Kilométrage global en légère hausse par rapport à 2021 suite à la baisse des cas Covid, maintien des réunions en visio pour éviter des déplacements, plan de décarbonation de la flotte en cours de réalisation

ENV2.5 DESCRIPTION DES PRATIQUES – SENSIBILISATION ET FORMATIONS À L'ENVIRONNEMENT DES SALARIÉS ET DES FOURNISSEURS	2021	2022	2023	Unité
Sensibilisation et formation à l'environnement des salariés et des fournisseurs				

- Présence de critères énergétiques et environnementaux dans les appels d'offres.
- Sensibilisation des salariés par le biais de formations (éco-conduite, conciliation biodiversité et bâti).
- Actions de communication dédiées.
- Préparation à la certification ISO 50001.

ENV2.6 DESCRIPTION DES PRATIQUES – MESURES DE PRISE EN COMPTE ET PRÉSERVATION DE LA BIODIVERSITÉ	2021	2022	2023	Unité
Mesures de prise en compte et préservation de la biodiversité				

- Mise en place d'une Charte Habitat Durable, qui identifie 10 enjeux environnementaux et sociétaux majeurs, dont l'enjeu n°4 "Concilier biodiversité et bâti" a pour objectifs la préservation de la faune et la flore, la désimperméabilisation des sols et la végétalisation des espaces. À cet effet, une palette végétale pas secteur à été mise au point pour adapter le choix de végétaux lors des construction neuves, réhabilitations, et entretien des espaces verts.

4ECO CONTRIBUER À UNE ÉCONOMIE DURABLE

ECO1 Pérennité et développement de l'organisme et de son patrimoine

ECO1.1 RATIO D'AUTOFINANCEMENT NET	2021	2022	2023	Unité
Ratio d'autofinancement net HLM	16,9	12,5	11,6	%

ECO1.2 RATIO D'AUTOFINANCEMENT NET (ANCIENNE VERSION)	2021	2022	2023	Unité
Autofinancement net rapporté aux loyers	17,43	13,21	11,86	%

- Évolution du CA entre 2023 et 2022 de 2 750 k€
- Augmentation des loyers de 3,6% soit une hausse de CA de 1 644 k€
- Loyers liés aux MES 4^e tr. 2022 et 2023 : + 751 k€
- Redevances foyers : + 200 k€
- Augmentation des loyers garages et parkings : 118 k€
- Augmentation des commerces et autres locaux : 13 k€
- Augmentation de la RLS donc perte de 24 k€ entre 2023 et 2022

ECO1.3 EFFORT ANNUEL MOYEN EN MAINTENANCE, ENTRETIEN ET RÉHABILITATION	2021	2022	2023	Unité
Effort annuel moyen en maintenance, entretien et amélioration du parc	1 204	1 562	1 568	%

ECO1.4 EFFORT ANNUEL MOYEN EN PRODUCTION ET EN ACQUISITION DE LOGEMENTS	2021	2022	2023	Unité
Montant des investissements en production et acquisition de logements année N	30 572 201	27 625 583	22 546 171	€
Montant des investissements en production et acquisition de logements année N-1	22 087 000	30 572 201	27 625 583	€
Montant des investissements en production et acquisition de logements année N-2	31 575 000	22 087 000	30 572 201	€
Montant des investissements en production et acquisition de logements année N-3	35 278 000	31 575 000	22 087 000	€
Montant des investissements en production et acquisition de logements année N-4	33 911 000	35 278 000	31 575 000	€
Montant des investissements en production et acquisition de logements année N-5	55 365 000	33 911 000	35 278 000	€
Montant des investissements en production et acquisition de logements année N-6	50 224 000	55 365 000	33 911 000	€
Investissement annuel moyen en production et acquisition de logements année N à N-4	30 684 640	29 427 557	26 88 1191	€
Investissement annuel moyen par logement acquis ou produit année N à N-4	164 529	136 649	160 890	€/logement
Investissement annuel moyen en production et acquisition année N-1 à N-5	35 643 200	30 684 640	29 427 557	€
Investissement annuel moyen en production et acquisition de logements année N-2 à N-6	41 270 600	35 643 200	30 684 640	€
Investissement annuel moyen par logement acquis ou produit année N-1 à N-5	176 316	133 586	167 978	€/logement
Investissement annuel moyen par logement acquis ou produit année N-2 à N-6	176 086	144 987	164 915	€/logement

ECO1.5 ÉQUILIBRE FINANCIER MOYEN DES OPÉRATIONS – NEUF	2021	2022	2023	Unité
Part des emprunts dans le financement des opérations de production et acquisition de logements de l'année		78,6	71	%
Part des subventions dans le financement des opérations de production et acquisition de logements de l'année		12,5	20,4	%
Montant moyen des fonds propres investis par logement produit ou acquis		16 675	13 400	€/logement
Part de fonds propres investis dans les opérations de production et acquisition de logements de l'année		8,9	8,7	%

ECO1.6 ÉQUILIBRE FINANCIER MOYEN DES OPÉRATIONS – RÉHABILITATION	2021	2022	2023	Unité
Part de fonds propres investis dans les opérations de réhabilitation de logements de l'année	29,1	15,5	17,5	%
Part des emprunts dans le financement des opérations de réhabilitation de logements de l'année	56,6	49,6	55,3	%
Part des subventions dans le financement des opérations de réhabilitation de logements de l'année	14,4	35	27,2	%

ECO1.7 TAUX DE VACANCE	2021	2022	2023	Unité
Taux de vacance totale	3,14	2,75	1,31	%
Taux de vacance commerciale de moins de 3 mois	0,51	0,48	0,43	%
Taux de vacance commerciale de plus de 3 mois	0,42	0,05	0,03	%
Taux de vacance pour motifs techniques ou en prévision de vente	2,2	2,22	0,85	%
Taux de logements neutralisés définitivement pour démolition ou en prévision de vente	0,86	1,61	1,54	%

ECO1.8 TAUX DE RECOUVREMENT	2021	2022	2023	Unité
Taux de recouvrement	98,64	98,56	98,73	%

ECO2 Impact économique et relations équilibrées aux fournisseurs

ECO2.4 DÉLAI MOYEN DE PAIEMENT DES FOURNISSEURS	2021	2022	2023	Unité
Délai moyen de paiement des fournisseurs	21	23	27	Nombre de jours
Part de factures payées dans les délais (facultatif)	90	88	83	%

5RH VALORISER LES RESSOURCES HUMAINES

RH1 Équité d'accès et de conditions d'emploi

RH1.1 PROPORTION D'INTÉRIMAIRES RAPPORTÉE À L'EFFECTIF TOTAL	2021	2022	2023	Unité
Part de CDD rapportée aux effectifs et aux intérimaires	0,95	0,69	0,17	%
Part d'intérimaires rapportée aux effectifs (CDI et CDD) et aux intérimaires	0	0	0	%
Part de CDI rapportée aux effectifs et aux intérimaires	99,05	99,31	99,83	%

RH1.2 APPRENTISSAGE, PROFESSIONNALISATION, PARCOURS EMPLOI COMPÉTENCE	2021	2022	2023	Unité
Nombre de salariés en contrats d'apprentissage ou de professionnalisation	6	6	7	Nombre de salariés
Nombre de stagiaires accueillis dans l'année	7	11	16	Nombre de stagiaires
Nombre de salariés concernés par le parcours emploi compétence ou anciens contrats aidés	0	0	0	Nombre de salariés

RH1.4 RÉPARTITION DES SALARIÉS PAR CATÉGORIE ET PAR GENRE	2021	2022	2023	Unité
Part de salariés hommes - Agents de maîtrise	7,6	6	5,1	%
Part de salariés hommes - Cadres	8,7	8,2	7,3	%
Part de salariées femmes - Agentes de maîtrise	23,8	21,4	21,9	%
Part de salariées femmes - Cadres	7,6	8,8	10,1	%
Part de salariés hommes - Ouvriers	0	0	0	%
Part de salariés hommes - Employés	19,8	17,6	18,5	%
Part de salariées femmes - Ouvrières	1	1	1	%
Part de salariées femmes - Employées	27,3	31,9	30,9	%
Part de salariés hommes - Directeurs et cadres dirigeants (hors mandataires sociaux)	1,7	2,2	2,8	%
Part de salariées femmes - Directrices et cadres dirigeantes (hors mandataires sociaux)	2,9	2,7	2,2	%

RH1.5 CONTRIBUTION À L'EMPLOI DES PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP	2021	2022	2023	Unité
Montant des contrats auprès d'établissements spécialisés d'aide par le travail	0	8481,2	14213	k€
Contribution collectée par l'URSSAF	493	0	0	k€
Nombre de travailleurs handicapés employés durant l'année	8	12	18	Nombre de salariés
Travailleurs handicapés employés durant l'année	8	12	12	Nombre d'ETP

• Respect du seuil OETH

RH1.8 INDEX DE L'ÉGALITÉ PROFESSIONNELLE	2021	2022	2023	Unité
Index de l'égalité professionnelle femmes-hommes reporté pour l'année	97	98	99	%

RH2 Employabilité et évolution professionnelle

RH2.1 VOLUME ANNUEL DE FORMATION PAR CATÉGORIE DE SALARIÉS	2021	2022	2023	Unité
Nombre de salariés formés dans l'année : Agents de maîtrise	30	27	25	Nombre de salariés
Nombre de salariés formés dans l'année : Cadres	25	20	20	Nombre de salariés
Nombre d'heures de formation : Agents de maîtrise	596	630	764	Nombre d'heures
Nombre d'heures de formation : Cadres	609	354	360	Nombre d'heures
Nombre de salariés formés dans l'année : Ouvriers	0	0	0	Nombre de salariés
Nombre de salariés formés dans l'année : Employés	63	39	90	Nombre de salariés
Nombre de salariés formés dans l'année : Directeurs et cadres dirigeants (hors mandataires sociaux)	9	2	6	Nombre de salariés
Nombre d'heures de formation Directeurs et cadres dirigeants (hors mandataires sociaux)	66	14	69	Nombre d'heures
Nombre d'heures de formation : Employés	776	472	864	Nombre d'heures
Nombre d'heures de formation : Ouvriers	0	0	0	Nombre d'heures

RH2.2 ACCÈS À LA FORMATION	2021	2022	2023	Unité
Part des salariés hommes ayant suivi au moins une formation au cours des deux dernières années	67,19	90,32	86,67	%
Part des salariées femmes ayant suivi au moins une formation au cours des deux dernières années	90,74	93,33	79,66	%

RH2.3 MOBILITÉ INTERNE	2021	2022	2023	Unité
Nombre de mobilités internes dans l'année	9	9	8	Nombre
...dont nombre de promotions internes dans l'année	2	5	3	Nombre
Total de postes pourvus dans l'année	13,6	17,2	11,8	Nombre

- L'ensemble des postes à pourvoir font l'objet d'une diffusion interne.
- Les candidatures internes sont analysées de façon systématique.

RH3 Santé et bien-être au travail des salariés

RH3.1 AVANTAGES SOCIAUX FINANCÉS PAR L'EMPLOYEUR	2021	2022	2023	Unité
Part de la masse salariale consacrée aux avantages sociaux	8,64	8,26	8,46	% de la masse salariale

- Autres avantages sociaux : compte épargne temps (CET) limité à 100 jours pour les OPH et 60 jours pour les FPT, gratification versée par l'entreprise pour médaille du travail (de 240 € à 380 €), 2 à 5 jours pour départ à la retraite, prime sur objectif et prime partage de la valeur.
- Avantages sociaux : forfait mutuelle 50 € sur la mutuelle isolée et 75 € sur la mutuelle famille, soit supérieur à 50% sur couverture de base.

Avantages sociaux pris en compte : retraite supplémentaire + part patronale des tickets restaurant + montant de l'intéressement et/ou de la participation + montant de l'abondement dans le cadre du Plan d'Épargne Salarial + montant de la part de la mutuelle prise en charge par l'organisme.

RH3.2 TAUX D'ABSENTÉISME	2021	2022	2023	Unité
Taux d'absentéisme total	11,62	12,13	10,24	%
Taux d'absentéisme dû aux AT/MP	0,15	0,13	1,06	%

RH3.3 ACCIDENTS DU TRAVAIL ET MALADIES PROFESSIONNELLES	2021	2022	2023	Unité
Nombre d'AT/MP reconnus dans l'année	7	7	11	Nombre d'AT/MP

- 9 OPH + 2 FPT

RH3.4 ACCIDENT DU TRAVAIL : TAUX DE FRÉQUENCE ET DE GRAVITÉ	2021	2022	2023	Unité
Taux de fréquence des accidents du travail	11,69	8,72	25,62	
Taux de gravité des accidents du travail	0,1	0,13	1,1	

RH3.6 CONTRIBUTION DE L'EMPLOYEUR AU CE	2021	2022	2023	Unité
Contribution de l'employeur au CE	80 857	84 642	88 500	k€
Contribution de l'employeur au CE rapportée à la masse salariale	1,45	1,45	1,45	%

RH3.8 DESCRIPTION DES PRATIQUES – ORGANISATION DU TEMPS DE TRAVAIL	2021	2022	2023	Unité
Organisation du temps de travail				

- Aménagement des horaires de travail avec plages fixes et modulation possible en début/fin de poste + pause déjeuner
- Possibilité d'aménagement de +/- 15 minutes si transport en commun ou enfant <= 13 ans
- 1 heure est accordée pour la rentrée scolaire des enfants à partir de 2 ans (pour la maternelle) jusqu'à l'entrée en 6^e inclus
- 6 jours enfant malade pour les enfants de moins de 16 ans (15 jours si hospitalisation)
- Télétravail possible si 6 mois d'ancienneté et temps de travail >=80% : 2 à 4 jours par mois en fonction du poste (pas de télétravail pour les agents de proximité, les agents d'entretien et les assistants d'accueil)

GOV1 Instances de décision et systèmes de management

GOV1.2 PARITÉ DANS LES INSTANCES DIRIGEANTES	2021	2022	2023	Unité
Part de femmes au sein du CODIR	57,1	57,1	57,1	%
Part de femmes au sein du Directoire	Non disponible	Non disponible	Non disponible	%
Part de femmes au sein du CA/Comité de surveillance	39,1	43,5	47,8	%

GOV2 Relations aux parties prenantes et prises en compte de leurs intérêts

GOV2.1 SATISFACTION DES LOCATAIRES	2021	2022	2023	Unité
Date de la dernière enquête de satisfaction des locataires	0	2022	2023	Année
Part des locataires qui se déclarent satisfaits du service rendu - dernière enquête	Non disponible	79,9	79,9	%
Date de l'avant-dernière enquête de satisfaction des locataires	0	0	2022	Année
Date de l'enquête de satisfaction des locataires précédente	Non disponible	Non disponible	0	Année
Part des locataires qui se déclarent satisfaits du service rendu - avant-dernière enquête	Non disponible	Non disponible	79,9	%
Part des locataires qui se déclarent satisfaits du service rendu - enquête avant cela	0	0		%

• Question sur laquelle portent les résultats de la dernière enquête satisfaction des locataires : Par rapport à l'ensemble des points abordés dans ce questionnaire, êtes vous globalement [- très satisfait - assez satisfait - peu satisfait - pas du tout - NSP] de votre bailleur ?

GOV2.2 SATISFACTION DES SALARIÉS	2021	2022	2023	Unité
Date de l'avant-dernière enquête de satisfaction des salariés	Non disponible	Non disponible		Année
Date de l'enquête de satisfaction des salariés avant cela	Non disponible	Non disponible		Année
Date de la dernière enquête de satisfaction des salariés	Non disponible	Non disponible	2023	Année
Part des salariés qui se déclarent satisfaits des conditions de travail - dernière enquête	Non disponible	Non disponible	82	%
Part des salariés qui se déclarent satisfaits des conditions de travail - avant-dernière enquête	Non disponible	Non disponible		%
Part des salariés qui se déclarent satisfaits des conditions de travail - enquête réalisée précédemment aux deux dernières enquêtes	Non disponible	Non disponible		%

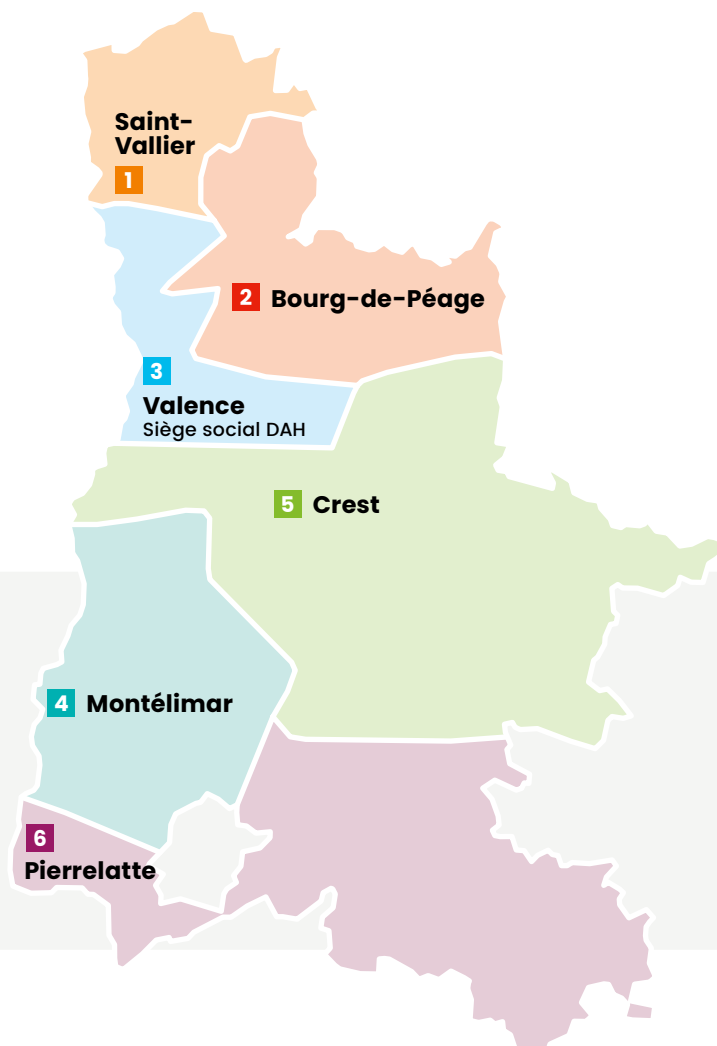
• Question sur laquelle portent les résultats de la dernière enquête satisfaction des salariés : Êtes-vous satisfait de votre poste actuel ?
 • Première enquête salariés lancée en septembre 2023

GOV2.7 DESCRIPTION DES PRATIQUES - SÉCURITÉ INFORMATIQUE ET GESTION DES DONNÉES PERSONNELLES	2021	2022	2023	Unité
Sécurité informatique				

- DAH est accompagné depuis 2020 par un DPO externe (Anaxia Conseil).
- La sécurité des systèmes d'information fait l'objet d'une amélioration continue, au travers notamment d'un test d'intrusion mené fin 2023.
- Le déménagement de l'infrastructure informatique au sein d'un datacenter haute disponibilité et la mise en place d'un PRA en 2024 viendront parfaire la stabilité et la disponibilité des systèmes d'information de DAH.



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

2 Agence Monts du Matin

Quartier Petite Ardoise – Bâtiment le Berry
1, rue Vincent Auriol – BP 14
26300 Bourg-de-Péage
Contact : 04 75 72 82 40
accueilbdp@dromeamenagementhabitat.fr

3 Agence Bassin Valentinois

12, place La Tour Maubourg
26000 Valence
Contact : 04 75 81 30 60
accueilbv@dromeamenagementhabitat.fr

4 Agence Portes de Provence

1, rue d'Aldridge – BP 128
26200 Montélimar
Contact : 04 75 01 30 74
accueilm@dromeamenagementhabitat.fr

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

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