



Drôme Aménagement Habitat
Office public de l'habitat

2015

BILAN D'ACTIVITÉ

• **DAH**
UN SAVOIR-FAIRE
RECONNU



CONCERTATION

Depuis le mois de juin, le nouveau Conseil d'Administration que je préside a été installé. J'ai souhaité m'entourer de personnes qualifiées et compétentes pour composer cette nouvelle gouvernance : Christian GAUTHIER, Geneviève GIRARD, Annie-Paule TENNERONI, Hervé CHABOUD, Didier BESNIER et sans compter le soutien institutionnel du Président du Conseil départemental de la Drôme, Patrick LABAUNE.

Dès mon arrivée, j'ai souhaité donner un nouveau cap autour de trois valeurs qui me sont chères : Pragmatisme, Concertation et Responsabilité. Elles sont désormais le fil conducteur de la politique initiée par l'exécutif de DAH.

PRAGMATISME : face au vieillissement de la population drômoise, une réalité incontournable, **nous avons souhaité porter un effort supplémentaire pour la construction de logements neufs adaptés aux seniors**. Ainsi, le projet Pôle Seniors à Valence regroupant trois EHPAD pour 199 lits et 20 logements adaptés pour personnes âgées en est l'illustration. Notre « boussole » : **le bien-être des locataires**. Notre exigence : loger nos aînés dans les **meilleures conditions**.

CONCERTATION : élu local, je mesure toute l'importance d'**être à l'écoute des collectivités territoriales et des besoins des maires**. La mission de DAH est de les accompagner et de participer **au développement économique de la Drôme**. L'opération Paul Brunat comprenant deux commerces en pied de résidence et 20 logements, inaugurée fin 2015 à Bourg-de-Péage en est une illustration.

RESPONSABILITÉ : la précarité touche un nombre croissant de Drômois. Tant les demandeurs de logements que nos locataires. Il est de notre responsabilité de ne pas fragiliser davantage des groupes occupés par des habitants déjà touchés de plein fouet par la crise économique. Aussi, le conseil d'administration a décidé en octobre dernier **de ne pas se porter volontaire pour l'accueil de familles de réfugiés politiques**.

Les bons résultats financiers de DAH en 2015 sont la preuve d'une activité dense qui a permis de dépasser les objectifs fixés. Je salue nos équipes dont le travail et l'investissement ont permis de progresser tant en matière d'attributions que de production des logements : + 15% de logements attribués et + 32% de logements livrés en 2015.

L'année 2015 est exceptionnelle car nous réalisons près de **50 Millions € de commande de travaux, grâce notamment à la Plateforme Ecotox**. Une convention **de 6 ans a été signée avec le Conseil départemental**. Cet appui spécifique s'établit à **12 millions € d'aides directes à DAH sur 6 ans** (2 millions €/an) contribuant à financer : des opérations de réhabilitation du parc ancien et de production nouvelles.

Continuons à mobiliser nos énergies pour les Drômois en concourant par notre action à améliorer leur qualité de vie et à soutenir l'activité économique départementale.

Aurélien ESPRIT
Président de Drôme Aménagement Habitat

BILITÉ
PRAGMATISME
RESPONS



SOMMAIRE

•
CHAP. 1

**PROFIL DE
DRÔME AMÉNAGEMENT
HABITAT**
PAGES 4 À 9

•
CHAP. 2

**RÉPONDRE
AUX PRÉOCCUPATIONS
DES LOCATAIRES**
PAGES 10 À 13

•
CHAP. 3

**INNOVER POUR UN HABITAT
DE QUALITÉ POUR TOUS**
PAGES 14 À 15

•
CHAP. 4

**AGIR AVEC
NOS PARTENAIRES
AU SERVICE
DES TERRITOIRES ET DES ÉLUS**
PAGE 16 À 17

•
CHAP. 5

**RENFORCER LES COMPÉTENCES
ET AMÉLIORER L'ORGANISATION**
PAGE 18 À 19

Le logement social serait-il un combat d'arrière-garde, issu d'un modèle que ses détracteurs affirment « dépassé » ? Je ne le crois pas. Le bilan d'activité 2015 de Drôme Aménagement Habitat devrait vous convaincre du bien-fondé du logement social. Notre mission de bailleur social répond plus que jamais aux préoccupations des locataires et des territoires sur lesquels nous intervenons.

Dès les premières pages, vous constaterez que le logement social est un modèle économique efficace, viable et pérenne : les chiffres clés, nos indicateurs de performance l'attestent. Plus de 80 % de nos recettes sont issus des loyers. La vente de logements aux locataires occupants représentent un quart de notre résultat.

Drôme Aménagement Habitat répond également pleinement aux préoccupations des locataires. En réhabilitant, rénovant et en démolissant certains logements, nous adaptons notre offre locative. Au-delà de ces interventions sur le bâti, nous accompagnons les locataires pour favoriser les économies d'énergie, développons les nouvelles technologies et favorisons le parcours résidentiel. Un taux de satisfaction de 95,7 % atteste que nous sommes sur la bonne voie.

L'innovation guide notre action quotidienne. Point de fatalisme dans notre approche, mais une volonté affirmée de voir dans les défis qui sont les nôtres (vieillesse de la population, transition énergétique développement d'une filière bois construction), des axes de progrès, facteurs de croissance pour notre entreprise.

Cette obligation morale de réussir, nous la partageons avec les collectivités locales, au premier rang desquels figurent le Conseil départemental, les communautés de communes, les communes, et les entreprises également. Car cette réussite sert les territoires sur lesquels nous sommes implantés, soutient l'économie locale, concrétise des projets structurants comme la Plateforme Ecotox, les maisons médicales ou revitalise les centre-bourgs par l'implantation de commerces.

Loin des idées préconçues, nos équipes participent chaque jour à loger les drômois les plus modestes. Alors oui, le logement social est moderne ! Il a encore de beaux jours devant lui, car il est indispensable à chacun d'entre nous, d'une manière ou d'une autre en apportant croissance économique et cohésion sociale toutes deux indispensables à notre département.

Ne l'oublions pas :

- nous gérons plus de 10 000 logements et logeons plus de 20 000 drômois ;
- nous soutenons l'activité économique du BTP 26/07 (40 à 50 millions €/an) ;
- nous aidons les territoires à se développer ou à se reconverter (maisons médicales, ZAC, renouvellement urbain...).

Alain Villard
Directeur général de DAH

SOLIDARITÉ

PROFIL DE DRÔME AMÉNAGEMENT HABITAT



ÉVÉNEMENTS MARQUANTS

JANVIER

- 8 janvier 2015 : pose de la 1^{re} pierre de la Maison médicale au Grand-Serre
- 14 janvier 2015 : conférence de presse sur la création de la filière bois en inter-bailleurs pour la construction de logements individuels très économes en énergie
- 22 janvier 2015 : journée des vœux à Savasse
- 23 janvier 2015 : inauguration du programme « Le Faro » à Manthes
- 26 janvier 2015 : inauguration du programme « Charles Ducros » à Bourg-de-Péage

FÉVRIER

- 21 février 2015 : pose de la 1^{re} pierre de la maison médicale à Luc-en-Diois

MARS

- 12 mars 2015 : visite de la Plateforme Ecotox avec le Conseil départemental

AVRIL

- 9 avril 2015 : pose de la 1^{re} pierre rue Thimmonier à Romans-sur-Isère
- 10 avril 2015 : inauguration de Lamartine 3 et visite du chantier Lamartine 2 à Crest
- 16 avril 2015 : journée d'entreprise

MAI

- 29 mai 2015 : Fête des voisins participation de 900 locataires

JUIN

- 02 juin 2015 : installation du nouveau Conseil d'Administration et élection d'Aurélien ESPRIT, président de DAH
- 26 juin 2015 : démolition du Bresse à Bourg-de-Péage





SEPTEMBRE

- 10 septembre 2015 : visite maison témoin filière bois à Saint-Vallier
- 12 septembre 2015 : inauguration « Les Barris » visite de chantier rue de La Liberté et présentation du projet « Le Petit Bois » à Saint-Marcel-lès-Valence



OCTOBRE

- 1^{er} octobre 2015 : participation au congrès des maires à Montélimar
- 6 et 7 octobre 2015 : séminaire des cadres et des administrateurs à Bourg-lès-Valence
- 29 octobre : inauguration résidence « La Fraternité » à Porte-lès-Valence
- 29 octobre : inauguration des réhabilitations « La Chaffine 1 et 2 » et « Les Cigales 1 »



NOVEMBRE

- 4 novembre 2015 : inauguration Maison de santé à Nyons
- 4 novembre 2015 : inauguration de la résidence « Le Clos des Abricotiers » à Aubres
- 6 novembre 2015 : inauguration de la résidence « Les Mourettes » à La Bégude-de-Mazenc
- 6 novembre 2015 : inauguration de la résidence « La Marelle » à La Bâtie-Rolland
- 13 novembre 2015 : inauguration de la résidence « Paul Brunat » à Bourg-de-Péage
- 28 novembre 2015 : conférence de presse « Bilan à 6 mois du Président et nouvelles orientations »



Les indicateurs de performance et les équilibres financiers

En construisant des logements sociaux, Drôme Aménagement Habitat est au cœur du développement économique de notre département en assurant aux entreprises locales du BTP des ressources substantielles pour pérenniser les emplois, ou mieux en créer de nouveaux.

En 2015, DAH a atteint un niveau record en matière d'investissement avec **75,7 millions €** répartis en travaux et honoraires. Le chantier de la Plateforme Écotox représente à lui seul près de 20 millions.

Pour autant, nous n'en oublions pas les valeurs du logement social auxquelles nous restons attachés. Pour cette raison, notre exigence de tous les instants est de trouver une articulation dynamique entre l'activité économique, la finalité « citoyenne » de notre mission et les services apportés aux territoires.

C'est grâce à cet équilibre que notre mission de loger les plus modestes des drômois est assurée tout en garantissant à chacun le respect et la place qui lui est due.

1 Les indicateurs de performance

Plusieurs indicateurs attestent de la bonne santé de notre entreprise malgré un contexte économique difficile.

À retenir que l'autofinancement de DAH est supérieur à la moyenne des autres organismes de taille équivalente en France.

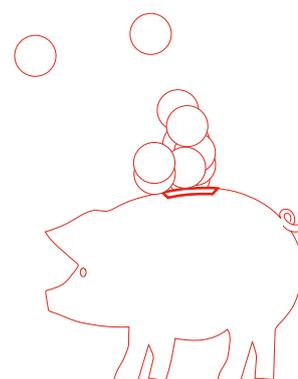
- Indice de satisfaction des locataires sortant : 95,7 %
- Loyers (y compris sur-loyers) : 42 130 K€
- Le montant global quittancé en 2015 est de **42 130 K€** soit une progression de 2 309 K€ de + 5,8 % par rapport à 2014 :

	Montants en €	% des loyers
loyers des 9 466 logements familiaux (loyer moyen = 330 € mensuels)	37 584 241	89,21 %
loyers des 31 foyers	2 404 333	5,71 %
loyers des 3 426 garages et 487 parkings	1 542 790	3,66 %
loyers des 91 commerces et locaux professionnels	598 392	1,42 %
TOTAL DES LOYERS	42 129 755	
TOTAL DES CHARGES LOCATIVES	8 894 625	
RECETTES TOTALES DE L'ACTIVITÉ LOCATIVE	51 024 380	

- Frais de maintenance du parc (réhabilitations, résidentialisations, gros entretien, entretien courant et changement de composants) : 12 200 K€
- Annuités d'emprunts : 16 746 K€

	RECETTES en K€	DÉPENSES en K€	EXCÉDENT en K€	%
ACTIVITÉ LOCATIVE	60 289	53 541	6 748	74 %
VENTE DE LOGEMENTS	3 678	1 280	2 398	26 %
TOTAL EXCÉDENT →			9 146	

- Excédent d'exploitation : 9 146 K€
- Taux de vacance financière : 2,02 % des loyers
- Frais de personnel : 6 910 K€
- Plus-values des ventes de logements : 2 398 K€



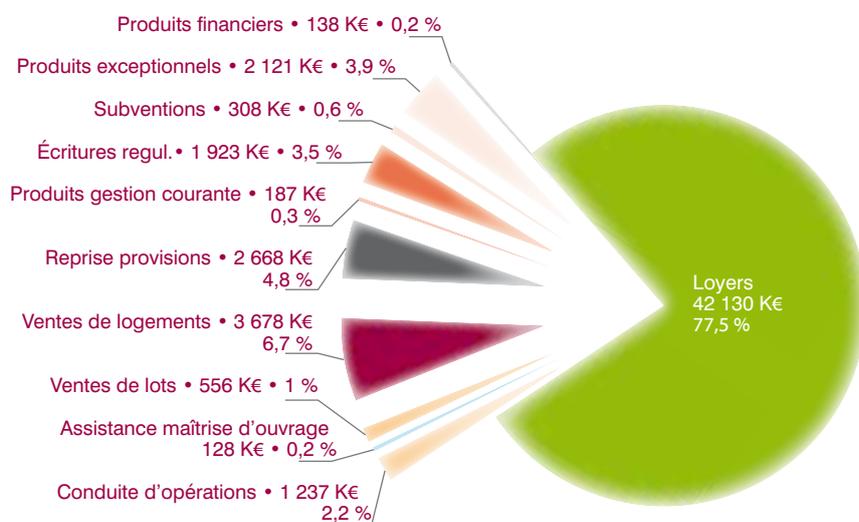
PROFIL DE DRÔME AMÉNAGEMENT HABITAT

2 Les équilibres financiers

Les produits

Les recettes d'exploitation 2015 (y compris la récupération des charges) s'élèvent à **63,967 millions €**.

La répartition des recettes d'exploitation présentées ci-dessous exclut les récupérations de charges.

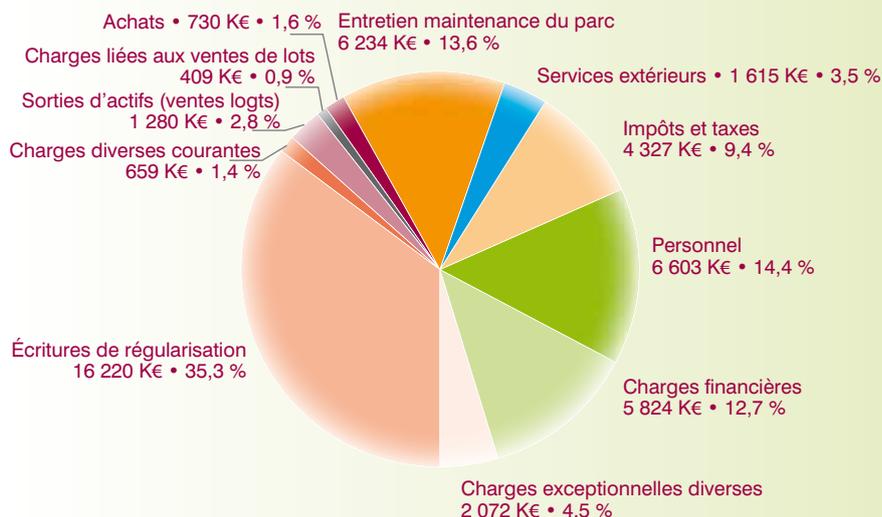


Les charges

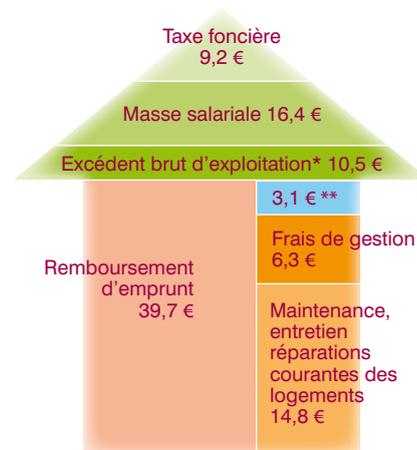
Les dépenses d'exploitation 2015 s'élèvent à **54,820 millions €**.

Le montant des charges récupérables auprès des locataires est de 8,846 millions €.

CHARGES D'EXPLOITATION (HORS CHARGES RÉCUPÉRABLES)



Où vont 100 euros de loyer ?



*affecté à la construction neuve et au patrimoine

**Impayés et charges sur les vacants

La part des ventes

L'année 2015 a été meilleure que 2014 en matière de vente de logements. Une légère reprise semble se dessiner avec 35 logements vendus.

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

- la problématique de 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. A titre d'exemple, alors que le besoin en fonds propres pour produire un logement était de 7 000 € en 2007, il se situe aujourd'hui à 23 000 € par logement.
- la demande des pouvoirs publics et des locataires, dans le cadre de l'accession à la propriété des ménages modestes.

1 LOGEMENT VENDU



=

3 LOGEMENTS NEUFS FINANCÉS



Gouvernance

Le Conseil d'Administration

Il est composé de 23 administrateurs. Son renouvellement a eu lieu le 2 juin 2015 à l'issue des élections départementales de mars 2015.

Sa composition :

6 Conseillers départementaux désignés par le Conseil départemental :



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



Patricia BOIDIN
Conseillère départementale
Canton de Saint-Vallier



Geneviève GIRARD
Conseillère départementale
Canton de Valence 3



Muriel PARET
Conseillère départementale
Canton de Crest



Hervé CHABOUD
Conseiller départemental
Canton de Tain-l'Hermitage



Patrick LABAUNE
Président du Conseil
départemental
Canton de Valence 4

L'équipe de direction :



Alain VILLARD
Directeur Général



Dominique MAILLET
Directeur Clientèle et Patrimoine



Brigitte COUPAT
Directrice Finances et Logistique



Agnès COUBARD
Directrice du Développement



Valérie VALLET
Directrice des Ressources
Humaines



Evelyne MOREL
Directrice de la Communication



Samuel COPPEL
Directeur Aménagement
et Renouvellement Urbain



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 logt. / Présidente de
l'OPHLM de Valence



Franck ASTIER
Adjoint au maire de Romans
chargé de la voirie et des
travaux / Administrateur de HPR



Didier BESNIER
Maire de Rochegude
Président de la communauté
de communes de Drôme Sud
Provence



Gérard CROZIER
Maire d'Allex



Christian GAUTHIER
Maire de Chatuzange-le-Goubet
Vice-président d'HPR



Jean-Claude LAURENT



Hervé MALH
Directeur de l'association
TIPI - CLLAJ

4 membres élus par les locataires :



Lucette ALLIRAND
CNL
(Confédération Nationale
du Logement)



Patrice VALETTE
CNL
(Confédération Nationale
du Logement)



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



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

5 Socioprofessionnels désignés par leur organisme :



Chantal VEYRET
Représentant de l'UDAF



Maurice MARAN
Représentant
des collecteurs 1 %



Daniel ANDRE
Représentant de la Caisse
d'Allocations Familiales



Jean-Luc VINCENT
Représentant CFDT



Anik PONSONNET
Représentant CGT

RÉPONDRE AUX PRÉOCCUPATIONS DES LOCATAIRES

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.



Chantier d'insertion

Entretenir, adapter et réhabiliter le parc de logements

Les travaux de maintenance et de réhabilitation visent à maintenir le patrimoine en bon état tout en améliorant son attractivité, avec le souci constant d'améliorer la maîtrise des charges locatives : suivi précis des chaufferies collectives avec optimisation des rendements des installations et passage du FUEL au GAZ NATUREL ou au BOIS quand cela est possible.

Il s'agit de travaux d'amélioration et de grosses réparations (peinture, façades, terrasses, menuiseries, chauffage, ascenseurs, équipements techniques, électricité...), avec un effort particulier et un suivi des engagements pris auprès des représentants des locataires concernant la réhabilitation thermique des immeubles énergétivores.

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

Sur le quartier Croisette/Rioux à Saint-Vallier, on constate une dégradation du bâti et de l'habitat privé en copropriété. Afin d'assurer une réhabilitation d'envergure, de redonner une deuxième jeunesse à ces immeubles. DAH a été sollicité pour assurer le rachat et les travaux de réhabilitation de certaines copropriétés. Le bâtiment les Frênes est le premier à en avoir bénéficié en 2015.



AVANT

SAINT-VALLIER
Quartier Croisette/Rioux



APRÈS

SAINT-VALLIER
Quartier Croisette/Rioux

2015 : 144 logements réhabilités

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

- Les Acacias à Crest 23 logements
- La Chaffine 1 & 2 à Porte-lès-Valence 89 logements
- Les Cigales 1 à Porte-lès-Valence 32 logements

Adapter les logements aux seniors

En adaptant les logements aux seniors selon leur mode de vie et l'évolution des besoins liés à l'âge, Drôme Aménagement Habitat permet aux locataires âgés ou handicapés de rester dans leur logement.

Ces adaptations portent sur :

- l'installation de douches à la place de baignoire dans la salle de bains,
- l'aménagement toilettes,
- la pose de barres d'appui dans les escaliers...

Depuis 2007, ce sont plus de **600 logements** qui ont été adaptés (sans participation financière des locataires).



PORTE-LÈS-VALENCE
Réhabilitation La Chaffine

Démolir les logements pour renouveler l'offre locative

De prime abord, la démolition semble radicale, pourtant cette solution est l'une des composantes de la gestion dynamique du patrimoine. En démolissant les logements obsolètes, Drôme Aménagement Habitat renouvelle son offre locative en reconstruisant des logements adaptés aux attentes actuelles des locataires, aux nouvelles normes et surtout plus économes en énergie.

Ces démolitions s'envisagent dans le cadre d'une opération ANRU (Agence Nationale pour le Renouvellement Urbain) comme c'est le cas à Donzère l'Enclos, d'une ORU (Opération de Renouvellement Urbain) comme à Bourg-de-Péage (la Petite Ardoise), à Loriol (La Maladière), Saint-Laurent-en-Royans ou plus simplement à l'initiative de DAH comme à Nyons.

Les démolitions en 2015 : 48 logements

- Bâtiment G3 l'Enclos à Donzère
10 logements (ANRU)
- Bâtiment Le Bresse quartier la Petite Ardoise à Bourg-de-Péage
32 logements (ORU)
- Les Oliviers maisons individuelles à Nyons
6 logements



BOURG-DE-PÉAGE
Démolition Le Bresse
quartier la Petite Ardoise



DONZÈRE
Démolition G3
quartier l'Enclos

RÉPONDRE AUX PRÉOCCUPATIONS DES LOCATAIRES



SAINT-VALLIER
Balcons fleuris



Favoriser le parcours résidentiel

Depuis la loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (loi MOLLE) du 25 mars 2009 le parcours résidentiel est formalisé dans un cadre législatif. La loi s'attache à accroître l'offre de logements disponibles dans le parc HLM en veillant à **sa juste occupation**.

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,
- débloquer les logements adaptés au handicap lorsqu'ils ne sont pas occupés par des personnes handicapées,
- organiser la sortie du parc social des locataires en double dépassement des plafonds de ressources durant deux années consécutives.

À DAH nous considérons que le parcours résidentiel d'un locataire commence dès l'entrée dans son logement. C'est pourquoi les services de DAH s'attachent à attribuer « **le bon logement à la bonne personne** » en adaptant au plus juste le logement à la composition de la famille, 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 allocations logement peuvent diminuer et le logement peut devenir trop cher et trop grand...

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

Accompagner les locataires

Tous les nouveaux locataires de Drôme Aménagement Habitat, qu'ils entrent dans le parc « ancien » ou dans des logements neufs et réhabilités, reçoivent lors de l'état des lieux, une mallette éco des mains du responsable de secteur DAH, afin de les sensibiliser au développement durable et les aider à mieux maîtriser leurs charges locatives.

Cette mallette éco contient :

- deux pastilles colorées « détecteur de fuite d'eau WC » ;
- une multiprise pour couper l'alimentation des appareils électriques lorsqu'ils sont inutilisés ;
- deux ampoules basse consommation pour une réduction de la consommation électrique ;
- trois kits robinet « économiseur d'eau » ;
- trois sacs permettant de regrouper les déchets pour le tri sélectif ;
- cinq aimants sur les « éco-gestes ».

La mallette éco est accompagnée de diverses brochures à thème : les économies de chauffage, le confort d'été, les économies d'eau, le tri sélectif des déchets et les économies d'électricité.

Développer les NTIC* : paiement en ligne, espace locataire

En 2015, DAH a œuvré pour permettre aux locataires de payer leur loyer en ligne à compter de 2016.

Ainsi, ils disposeront de **cinq moyens de paiement** :

- **Par prélèvement automatique**
C'est le mode de paiement le plus fréquent à DAH, il est utilisé par plus de 2/3 des locataires.
Trois dates de prélèvement sont proposées au choix du locataire : le 1^{er}, le 7 ou le 15 de chaque mois !
- **Par Carte bancaire**
En se rendant sur www.dromeamenagementhabitat.fr pour paiement en ligne ou sur simple appel téléphonique à l'agence DAH la plus proche.
- **Par virement**
- **Par chèque**
- **En espèces**
En se rendant à n'importe quel guichet de la Poste avec son avis d'échéance.

* NTIC : Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication

Les mutations

En 2015, DAH a organisé 198 mutations interne afin d'adapter le logement à la composition familiale, l'évolution des ressources, le handicap...

Comme pour les attributions, les mutations sont encadrées par la loi. Chaque locataire doit faire une demande de mutation et voit son dossier passer devant la Commission d'Attributions de Logement. Depuis 2015, cette demande de mutation peut se faire depuis le site internet national de la demande de logement social.

1 La maison individuelle : un rêve possible

Nombreux sont les locataires qui aspirent à une maison individuelle avec jardin. DAH a très tôt intégré cette demande et y répond de plusieurs manières :

- en augmentant la part des logements individuels dans sa production de logements neufs ;
- en permettant aux locataires occupants d'acheter leur logement dans le cadre de notre politique de vente.

Ainsi de 2010 à 2015, DAH a livré 288 maisons individuelles. Sur la même période, DAH a vendu 219 logements individuels contribuant fortement à la mobilité résidentielle.



2 Faciliter l'accèsion à la propriété

En 2015, 74 % des logements vendus sont des maisons (26 logements) et **26 % sont des logements en petits collectifs** (9 logements).

En 2015, 35 ménages ont accédé à la propriété. Ils se répartissent de la manière suivante :

- 40 % d'entre eux étaient locataires à DAH ;
- 20 % d'entre eux étaient locataires d'un autre bailleur social ;
- 35 % d'entre eux provenaient du secteur privé.

Majoritairement les acquéreurs ont entre 30 à 49 ans.

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 ;
- la réduction de frais de notaire pour les acquéreurs issus du parc DAH grâce au Conseil départemental de la Drôme.



LA BÂTIE-ROLLAND
La Marelle



SAINT-SORLIN-EN-VALLOIRE
Maison vente de logement



SAINT-JEAN-EN-ROYANS
Vente de logement • La Paz

INNOVER POUR UN HABITAT DE QUALITÉ POUR TOUS

Drôme Aménagement Habitat a toujours placé l'innovation au cœur de ses préoccupations en matière de construction. En 2015, 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 pour les locataires ;
- répondre à l'aspiration des locataires de vivre en maison individuelle.



BOURG-LÈS-VALENCE
Les lavandières • rue de Verdun

Accompagner les seniors et les personnes handicapées

À Drôme Aménagement Habitat, nous sommes persuadés que les bailleurs sociaux vont avoir un rôle central, pour ne pas dire prépondérant, 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 sont de plus en plus aléatoires générant des niveaux de retraite plus faibles que par le passé, avec une conséquence directe sur le niveau de solvabilité des personnes concernées ;
- le souhait des seniors de rester à domicile, solution par ailleurs moins coûteuse pour la collectivité ;
- le besoin des seniors de disposer de services de proximité donc de se rapprocher des centres bourg.

En 2015, Drôme Aménagement Habitat a lancé son 1^{er} projet de résidence seniors avec une prestation dite « *veille bienveillante* » à Anneyron. La prestation est comprise dans les charges et s'articule autour de quatre principaux services :

- visite à la personne ;
- liaison avec la famille ;
- appui à l'utilisation de l'outil numérique et des nouvelles technologies ;
- aide aux démarches simples.

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

En 2015 DAH a livré **158 logements**, estampillés « *cœur de village* » ou « *cœur de quartier* » sur l'ensemble du département soit 50% des 322 logements livrés.

Les prestations de « *veille bienveillante* »

DANS LES LOGEMENTS :

- Prestations identiques « *cœur de village* » ;
- Lavabo à accessibilité optimisée ;
- Va-et-vient dans la chambre ;
- Plinthe électrique dans la chambre (au niveau de la tête de lit) ;
- Combiné d'interphone dans la chambre ;
- Un 2^e carillon avec flash lumineux dans la chambre ;
- Chemin lumineux dans la chambre et le dégagement.

DANS LES PARTIES COMMUNES :

- Porte d'entrée coulissante motorisée ;
- Mains courantes entre ascenseur et logements à chaque étage ;
- Installation de bancs dans les couloirs.



ANNEYRON
Place Rambaud

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

- La **MARPA** est une maison d'accueil rurale destinée à des personnes âgées de 60 ans et plus vivant en milieu rural. Ces structures sont gérées soit par une association de loi 1901, soit par une collectivité locale. Elles accueillent des seniors autonomes ou en légère perte d'autonomie.
- L'**EHPAD** (Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes), anciennement dénommé « maison de retraite ». C'est une structure médicalisée qui accueille en chambre individuelle ou collective et qui offre, en plus de l'aide à la vie quotidienne (lever, coucher, toilette, repas...) et des soins médicaux personnalisés, les services tels que la restauration, la blanchisserie, les animations...

Répondre aux enjeux du développement durable

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

Les logements sont économes en énergie grâce au travail des architectes et des bureaux d'études sur l'enveloppe des bâtiments. Aujourd'hui, nous appliquons la réglementation RT 2012 et allons encore plus loin en adoptant le **label Effinergie BBC+** pour certains projets (RT 2012 -10% à -20%).

Les logements que nous livrons apportent une sécurité pour les locataires face à l'augmentation des coûts de l'énergie. De même, nous équipons les logements neufs de capteurs solaires thermiques (eau chaude sanitaire) et de chaudières au bois déchiqueté ou au bois granulé quand il n'y a pas de réseau gaz de ville.

Afin de mener à bien la réalisation de ces projets, DAH a signé une convention de partenariat avec l'ADIL PIE (Point Information Énergie).

Les prestations « cœur de quartier » ou « cœur de village »

DANS LES LOGEMENTS :

- **Chambre adaptée aux personnes à mobilité réduite ;**
- **Receveur de douche extra-plat et revêtement de sol antidérapant en salle d'eau avec barre de maintien ;**
- **WC suspendu avec barre de relevage ;**
- **Vidéophone ;**
- **Motorisation des volets roulants.**

DANS LES PARTIES COMMUNES :

- **Ascenseur.**

PRESTATION DAH :

- **Seuil extra-plat pour l'accès au balcon.**

Développer la filière bois

En 2015, Drôme Aménagement Habitat a construit ses premières maisons en bois à Saint-Vallier.

En choisissant de développer « **la filière bois** », Drôme Aménagement Habitat entend bien développer une alternative complémentaire et crédible aux choix techniques, plus classiques, en matière de construction neuve. C'est également l'assurance d'une plus grande maîtrise des coûts de construction. Ces maisons à ossatures bois seront également des produits attractifs pour les locataires occupants dans le cadre de la politique de vente future. Au-delà, cela crée les conditions favorables d'une pérennisation des emplois pour les acteurs de la filière bois impliqués dans cette démarche.

C'est le groupement Pierrefeu (Ardèche) et Bernard (Ardèche), AGC Concept (Drôme) et Atelier Cheze (Drôme), qui s'est vu attribué le marché. **Ces entreprises sont locales.**

En choisissant ce mode de construction, Drôme Aménagement Habitat réaffirme sa volonté d'être un précurseur et d'innover tant dans la solution proposée que dans sa mise en œuvre. Une innovation au service des locataires et des territoires d'implantation et de l'emploi dans le département de la Drôme, à la fois à travers le « *bois construction* » et du « *bois combustible* ».



PORTE-LÈS-VALENCE
La Fraternité



SAINT-VALLIER
Maison filière bois



AUBRES
Le Clos des Abricotiers

AGIR AVEC NOS PARTENAIRES AU SERVICE DES TERRITOIRES ET DES ÉLUS

Drôme Aménagement Habitat est un donneur d'ordre important de la Drôme. Son ancrage territorial fort en fait l'un des acteurs économiques incontournables.

De par 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.



LUC-EN-DIOIS
Vue aérienne

Redéfinir le paysage urbain

Drôme Aménagement Habitat apporte aux collectivités son expertise en matière de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC), de dynamisation de centre-bourg ou encore d'opération de renouvellement urbain.

En 2015, DAH a ainsi finalisé la ZAC du centre-ville de Bourg-lès-Valence. Située sur l'ancienne friche Renault, le projet visait à favoriser la mixité sociale. Accession à la propriété, accession sociale et logements locatifs sociaux dont une vingtaine dédiés aux seniors constituent la colonne vertébrale de cette ZAC. Des commerces en pied d'immeubles et un traitement paysager avec un cœur d'îlot fortement végétalisé ont parachevé l'ensemble. À Beaumont-lès-Valence, DAH a lancé dès 2015 la ZAC de Moraye, un projet d'envergure situé stratégiquement en entrée de ville.

Soutenir le développement économique des territoires

Dans le cadre de ses missions au service des territoires drômois, Drôme Aménagement Habitat réalise des grands équipements structurants, des maisons de santé ou encore des commerces.

Il s'agit de répondre à un double enjeu :

- favoriser le développement économique, améliorer l'offre de santé ou permettre l'implantation de commerce,
- réaliser un équipement porteur d'activité économique.

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



BOURG-LÈS-VALENCE
ZAC du centre ville



ALIXAN
Plateforme européenne ECOTOX

- En 2015, le chantier de la plateforme européenne Ecotox sur Alixan, à proximité de la gare TGV s'est poursuivi.
- DAH a livré trois maisons de santé pluridisciplinaires à Nyons, Luc-en-Diois et Le Grand-Serre.
- Dans le cadre de la revitalisation des centres-bourgs, DAH est amené à réaliser des commerces en pied d'immeuble. En 2015, DAH a livré deux commerces au sein de la résidence Paul Brunat à Bourg-de-Péage, quatre locaux commerciaux et un local pour la Police municipale dans la résidence Utopia à Bourg-lès-Valence.

Favoriser la cohésion sociale

Drôme Aménagement Habitat est sollicité régulièrement par des demandeurs de logement en difficulté économique ou sociale, ces publics nécessitant souvent un diagnostic en amont de l'attribution afin d'assurer un parcours logement sécurisé financièrement et pérenne dans le temps, et parfois ensuite un accompagnement social temporaire dans le logement.

Le partenariat repose sur trois axes principaux :

- l'établissement de diagnostics sociaux préalablement à l'entrée dans le logement ;
- l'accompagnement de ménages afin de garantir le maintien dans le logement ;
- la mise en œuvre de sous locations temporaires ou définitives dans le cadre de processus d'intermédiation.

Pour réaliser ces missions, huit associations locales pratiquant l'intermédiation sociale dans le département ont été sollicitées. Elles ont confirmé leur volonté de participer à ce partenariat renforcé et ont conventionné avec Drôme Aménagement Habitat : ANEF, CLAJ, Restaurant du Cœur, Diaconat Protestant, Association Partenaire, Solidarité Entraide Tricastine, Anaïs, Intervalles.

La Fête des voisins : chaque année, DAH s'associe à ces manifestations spontanées qui créent du lien social dans les résidences. Les locataires organisateurs se voient remettre des kits de cadeaux divers (Tee-shirt, ballons, badges, cartons d'invitation, etc.) qui permettent d'égayer ces moments de rencontre festifs.

Informers rencontrer les habitants

1 Les visites de groupes : une présence renforcée sur le terrain

Ces visites sur sites, organisées par les Agences en lien avec l'ensemble des partenaires (Mairie, Police, Associations de locataires...), ont pour but de constater et corriger tout dysfonctionnement. En 2015, DAH a organisé des visites sur une vingtaine de groupes 3 fois par an.

2 Les réunions pieds d'immeuble

Ces rencontres en pied d'immeuble avec les locataires permettent de prendre en compte leurs demandes et leur apporter des réponses adaptées. En 2015, DAH a organisé une soixantaine de réunions de pieds d'immeubles.

Aide du Conseil départemental de la Drôme

Drôme Aménagement Habitat reçoit un soutien significatif du Conseil départemental de la Drôme, sa collectivité de rattachement. Une convention pluriannuelle 2015-2020 en fixe les modalités financières (2 millions d'euros par an), notamment sur des actions spécifiques comme les actions innovantes (veille bienveillante...), la réhabilitation thermique du parc, l'aide au financement de 200 logements par an.

L'aide se décline ainsi :

1 Le parc ancien

Le Conseil départemental de la Drôme apporte son aide pour la **réhabilitation thermique des logements** en vue d'abaisser d'une à deux échelles le classement Diagnostic de Performance Énergétique (DPE), et pour mettre en place un programme de résidentialisation et d'amélioration d'usage.

► **500 000 €** ont été apportés à Drôme Aménagement Habitat en 2015 pour réhabiliter 144 logements (soit 3 472 € en moyenne / logement) à Portes-lès-Valence et Crest, soit quatre programmes.

2 L'offre nouvelle

Le Conseil départemental de la Drôme apporte son soutien financier pour une production moyenne annuelle de **110 à 150 logements**

PLUS nouveaux, prioritairement orientés en bourg-centre en zone rurale, en zone à forte tension et sur les territoires des Communautés d'Agglomération et des Communautés des Communes où les besoins en logements sont avérés.

► En 2015, **1 146 000 €** ont été apportés par le Conseil départemental de la Drôme pour financer 186 logements PLUS (soit 6 161 € en moyenne / logement) pour treize programmes sur douze communes.

3 L'expérimentation en matière de logement

Le Conseil départemental apporte à DAH une subvention pour la recherche et l'expérimentation de solutions innovantes en matière de **logements des personnes âgées et des jeunes** pour :

- **l'accompagnement spécifique du logement en zone rurale,**
- son apport technique pour l'implantation des maisons médicales,
- **le traitement des copropriétés dégradés et toutes expérimentations de solutions innovantes.**

En 2015, cette aide s'est élevée à **300 000 € pour faciliter le développement de petites opérations en milieu rural**, de dispositifs innovants, de veille bienveillante et de projets d'aménagement du territoire comme les maisons médicales.



MARSANNE
Fête des voisins

RENFORCER LES COMPÉTENCES ET AMÉLIORER L'ORGANISATION

Le professionnalisme et l'engagement des équipes de Drôme Aménagement Habitat permettent à notre entreprise de répondre aux attentes des locataires, des élus et des besoins des territoires.

Affichant une volonté forte de maintenir cette capacité d'innovation et de jouer son rôle d'acteur économique de premier plan, DAH forme régulièrement ses équipes, s'engage en faveur de l'insertion ou des seniors.



besoins des individus et des entreprises, ce qui requiert toujours plus d'individualisation et d'adaptation.

D'autres critères peuvent également être pris en compte pour le choix des formations, comme la gestion prévisionnelle des emplois, les changements réglementaires, la sécurité, les besoins du personnel...

S'engager en faveur de l'insertion

Un accord d'entreprise a été signé le 26 mars 2015 pour une durée de trois ans entre l'entreprise et les organisations syndicales qui prévoit des actions concrètes destinées à favoriser le recours à l'alternance et aux stages ainsi que l'insertion durable des jeunes dans l'emploi.

Former les équipes

Drôme Aménagement Habitat octroie depuis plusieurs années un budget de 150 000 € à la formation professionnelle soit plus du double de l'enveloppe légale. Trois mille heures de formation ont été dispensées dans l'entreprise en 2015.

La priorité de la formation est de répondre aux besoins stratégiques de l'entreprise et des différentes Directions. En effet, la formation professionnelle doit accompagner l'évolution des métiers, les mutations technologiques, le changement des organisations, et permet à chaque salarié de renforcer son employabilité. Elle doit sans cesse s'adapter aux nouveaux



1 Accueillir des stagiaires

Convaincu que la réussite professionnelle se prépare tôt, DAH accueille régulièrement des stagiaires tout au long de l'année. En moyenne, dix personnes bénéficient de stages au sein de notre structure par an. L'implication et le professionnalisme de nos équipes dans cet encadrement spécifique assure au stagiaire une immersion professionnelle réussie.

2 Recruter des personnes en contrats aidés

Ainsi chaque année, Drôme Aménagement Habitat emploie dix contrats, emplois d'avenir ou CAE et cinq contrats de professionnalisation, ce dernier contrat de travail permet au salarié d'acquérir une qualification professionnelle (diplôme, titre, certificat de qualification...) auprès d'un organisme de formation, tout en travaillant à mi-temps dans l'entreprise.

L'objectif de ces contrats est l'insertion ou le retour à l'emploi des jeunes et des adultes.

3 Soutenir les associations d'insertion professionnelle

Afin de renforcer son implication en faveur de l'emploi, DAH a également signé trois conventions avec des structures d'insertion par l'activité économique que sont ARCHER, ASCISE-PARENTHÈSE et ANCRE. L'objectif est double. Il s'agit d'une part de favoriser le retour à l'emploi de personnes éloignées du monde du travail et d'autre part contribuer à l'amélioration du cadre de vie des locataires. Cela représente environ 20 à 25 personnes par an.

Plan seniors

L'accord d'entreprise prévoit également de favoriser l'embauche et le maintien dans l'emploi des salariés âgés et d'assurer la transmission des savoirs et des compétences. L'entreprise s'engage ainsi à observer plus régulièrement la pyramide des âges au moment des recrutements, à maintenir l'emploi des salariés âgés et à maintenir la part des seniors dans les embauches.

L'entreprise prévoit également de mettre en place des binômes d'échanges de compétences entre des salariés expérimentés et des jeunes ayant développé une première expérience professionnelle dans l'entreprise. Ces binômes sont mis en place sur la base du volontariat.

En effet, les salariés expérimentés sont à même de transmettre des savoir-faire ou des compétences que leur confère leur expérience. Les jeunes concernés peuvent de leur côté faire bénéficier les salariés expérimentés des connaissances qu'ils ont acquises durant leurs études (nouveaux savoirs théoriques, nouvelles technologies, etc.). Ce type de dispositif croisé présente l'intérêt de créer du lien dans l'entreprise et de valoriser les savoirs et aptitudes détenus tant par le jeune que par le salarié expérimenté.

Améliorer l'organisation

1 Sectorisation des agences

Afin de tenir compte des nouvelles intercommunalités, de la livraison des groupes neufs sur les territoires des six Agences, et de l'accroissement du nombre de logements gérés, des modifications ont été effectuées en 2015.

Les six agences de proximité sont passées de 16 à 18 secteurs de 500 logements environ :

- deux agences à 2 secteurs : SAINT-VALLIER et MONTÉLIMAR ;
- deux agences à 4 secteurs : VALENCE et PIERRELATTE ;
- deux agences sont passées à 3 secteurs : BOURG-DE-PÉAGE et CREST

2 Agrandissement de l'agence de Bourg-de-Péage

Nos six agences de proximité sont composées de professionnels qui assurent quotidiennement l'accueil des demandeurs de logement et des locataires. Suite à l'agrandissement des territoires de gestion des agences de Crest et Bourg-de-Péage, les locaux de ces deux agences ont été réaménagés et étendus, facilitant ainsi l'accueil des locataires et améliorant les conditions de travail des collaborateurs de DAH.



BOURG-DE-PÉAGE

Agrandissement de l'agence Monts du Matin



BOURG-DE-PÉAGE

Agrandissement de l'agence Monts du Matin

**Agence
Drôme des Collines**

8 rue Victor Hugo
26240 St-Vallier-sur-Rhône
tél. 04 75 31 25 22
fax 04 75 31 12 58



Amélie FERRIER

**Agence
Monts du Matin**

Quartier Petite Ardoise
Bâtiment Le Berry
rue Vincent Auriol - B.P. 14
26300 Bourg-de-Péage Cedex
tél. 04 75 72 82 40
fax 04 75 72 82 41



Gilles DEROUX

**Agence
Val de Drôme**

Maison de la Tour du Pin
14 rue de la République
B.P. 511
26401 Crest Cedex
tél. 04 75 25 36 31
fax 04 75 76 84 25



Marisol BROCHARD

**Agence
Bassin Valentinois**

18 place de la Paix
26000 Valence
tél. 04 75 81 30 60
fax 04 75 41 18 06



Robert REUS

**Agence
Portes de Provence**

1 rue d'Aldridge
26200 Montélimar
tél. 04 75 01 30 74
fax 04 75 53 72 62



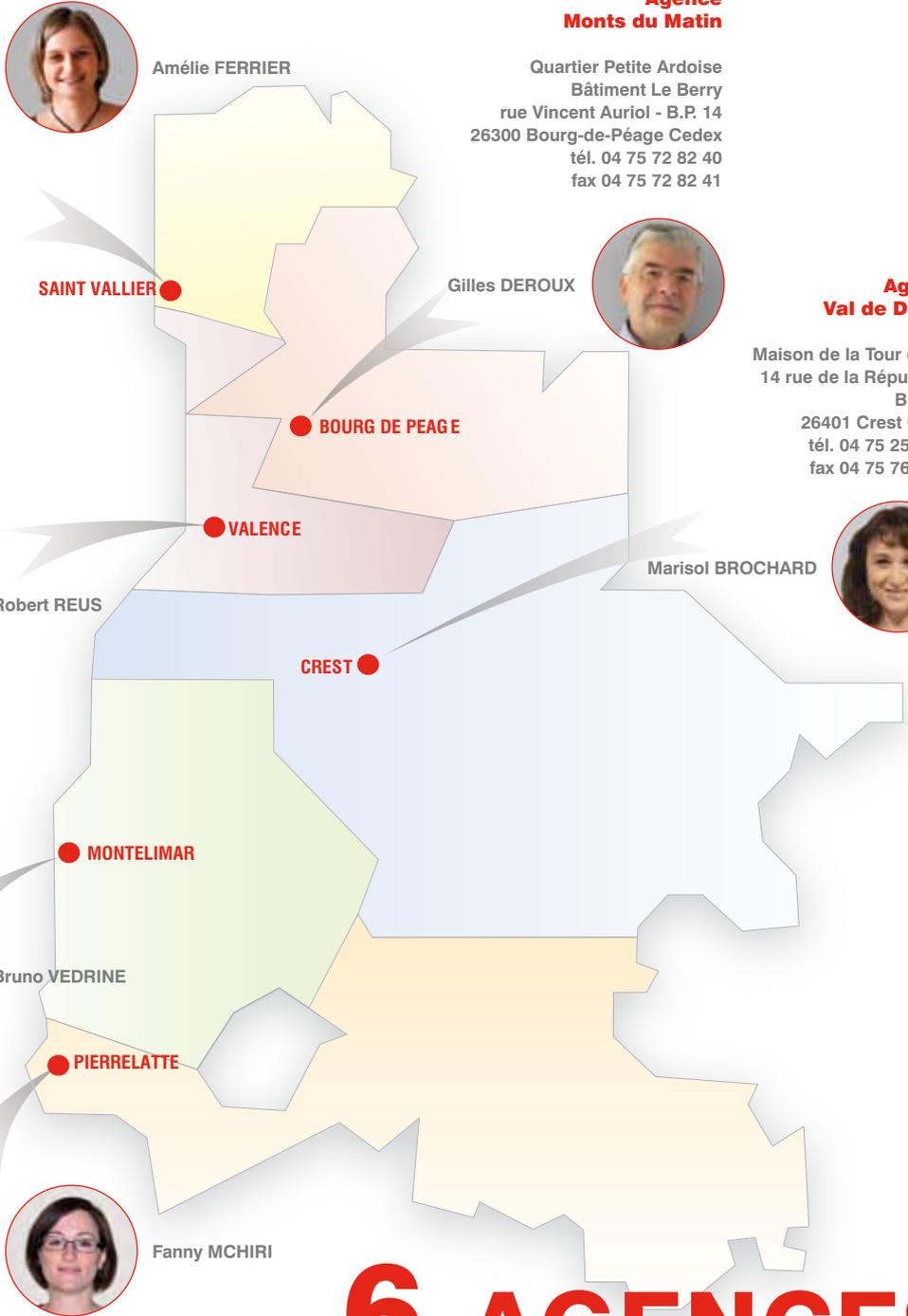
Bruno VEDRINE

**Agence
Drôme Provençale**

Résidence Daudet - Bâtiment B
place Alfred de Musset
B.P. 161
26702 Pierrelatte Cedex
tél. 04 75 04 48 90
fax 04 75 04 03 71



Fanny MCHIRI



6 AGENCES DE PROXIMITÉ

BILAN D'ACTIVITÉ 2015

Drôme Aménagement Habitat
11 avenue de la gare
BP 10250 - Alixan
26958 Valence Cedex 9
tél. 04 75 81 78 00
fax 04 75 81 78 01