



ABS 26/07

«Habitat et vieillissement: quelles offres nouvelles pour les organismes HLM»

Témoignages sur la démarche mise en place par Vivarais Habitat pour répondre à ces demandes

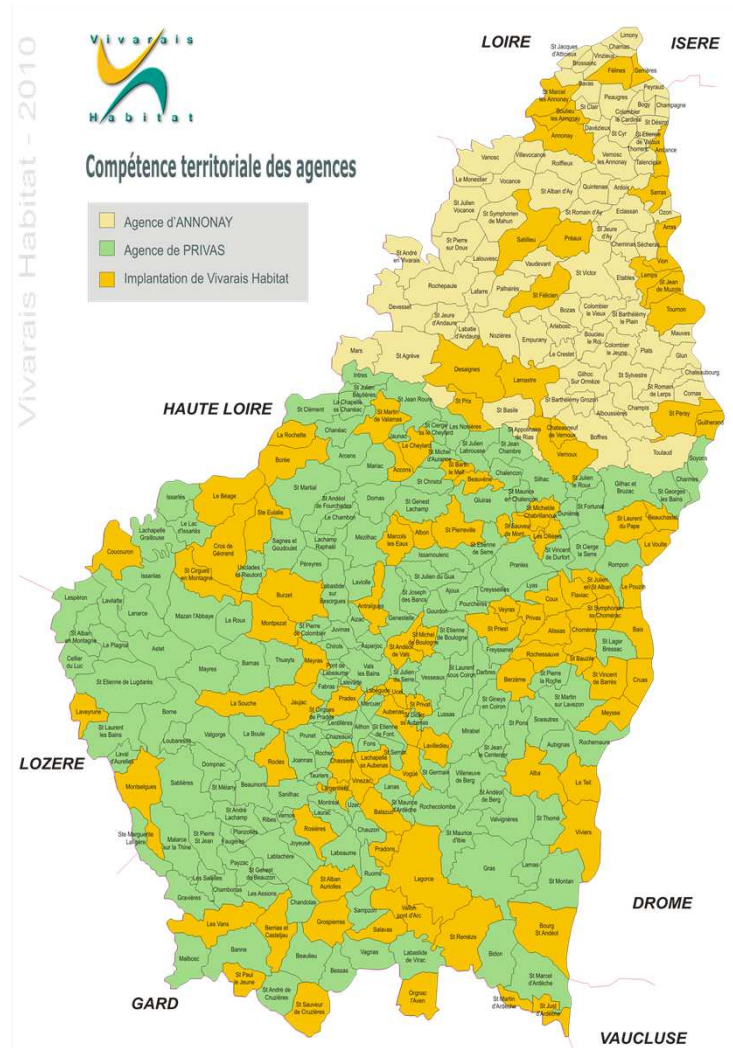
Vivarais Habitat

- Vivarais Habitat est l'office public du département de l'Ardèche, rattaché au conseil général, il a été créé par décret du 07 avril 1950 suite à la délibération du 18 janvier 1949. Il est aujourd'hui le résultat de la fusion intervenue le 1 janvier 2009 entre Vivarais Habitat ancien office départemental et l'office municipal de la ville d'Annonay.
- Avec un patrimoine de 5775 logements familiaux en gestion directe, implanté sur 98 communes du département de l'Ardèche, VIVARAIS HABITAT est le premier bailleur départemental.
- Autour de services supports, l'organisation de l'office est résolument tournée vers les territoires autour de deux métiers principaux: LA GESTION ET LA MAITRISE D'OUVRAGE.
- Avec un effectif de 150 personnes, l'office public s'emploie à rendre le meilleur service sur le territoire, cela se déclinant autour de principes de:
 - Proximité des usagers et des territoires
 - Aménagement du territoire
 - Maillage des partenariats locaux dans un territoire rural avec les collectivités et institutions

Vivaraïs Habitat

Office public de
l'habitat de l'Ardèche

Le Territoire – le Patrimoine

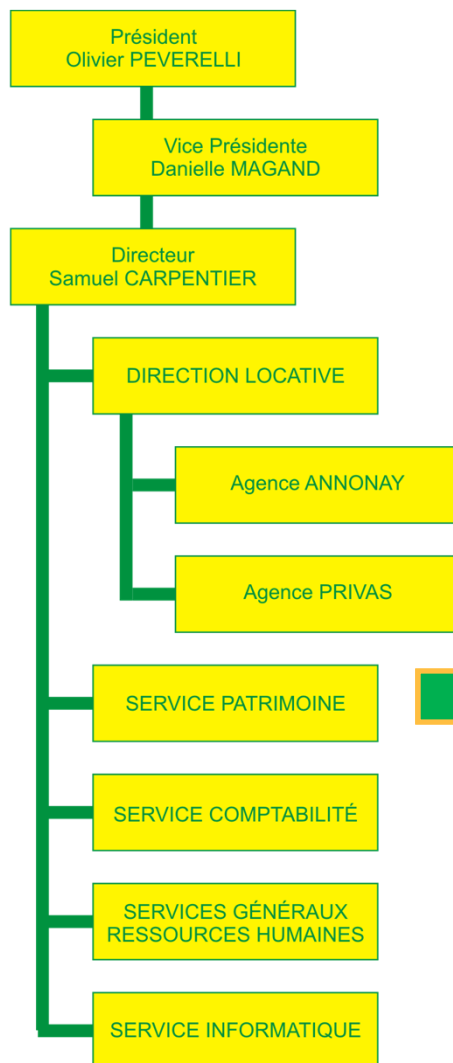


- L'Office est présent sur l'ensemble du territoire ardéchois avec:
 - ¼ du parc en vallée du Rhône
 - ¼ du parc à Privas
 - ¼ du parc à Annonay
 - ¼ du parc en territoire diffus.
- L'Office est propriétaire d'environ 5800 logements de natures et de générations variées.



Organisation et missions

Office public de
l'habitat de l'Ardèche



Son action se décline autour de deux agences de gestion décentralisées regroupant les métiers tournés vers les demandeurs et les locataires pour apporter des réponses appropriées aux attentes des habitants.

Cette direction assure les missions de maîtrise d'ouvrage et de gestion du patrimoine. A ce titre elle pilote les constructions neuves, les acquisitions améliorations, les réhabilitations et gros travaux des logements, des résidences et des locaux divers.

Pratiques/expériences

Maîtrise d'Ouvrage

- Inscription dans les orientations des schémas sociaux du département
 - Schéma 2009-2013 en faveur des personnes âgées
 - EHPAD
 - Construction de Résidences Services
 - Construction d'opérations « Cœur de Village » « cœur de quartier »
- Identification des enjeux du programme et des analyses du territoire.
- Identification des acteurs du territoire.
- Définition du programme en fonction des objectifs à atteindre.
- Lancement et réalisation du programme.

Pratiques/expériences

Gestion locative

- Dans le cas d'opérations Cœur de Village, Cœur de quartier, prise en compte par la Commission d'Attribution des Logements des orientations projets présent par l'organisme.
- Mise en relation avec la Commune et éventuellement les partenaires autres pour assurer l'accompagnement des locataires autonomes dans leurs logements.

Données financières

- Résidences services:
 - Investissement: 110 000 euros par place.
 - Redevance située entre 1 000 et 1200 euros par place (T1) en fonction des services.
- Opérations cœur de Village:
 - Investissement 120 000 euros par logements
 - Loyer logement: 360 euros pour un T3



Exemple de Saint Remèze « Résidence le Devès »

Opération de 12 logements et un équipement
Une démarche partagée

Enjeux: Volonté de la commune de proposer des logements locatifs à des personnes âgées autonomes

Modalités:

- Mise à disposition du terrain par bail,
- Entretien des espaces extérieurs par la commune

Projets: Opération cœur de village

• Équipement au service des résidents et de la population (un espace partagé)

• 12 Logements fonctionnels compacts et traversants à destination des personnes âgées





Exemple de Saint Julien du Serre « Résidence les Bruges »

Opération de 15 logements et un équipement

Présentation de l'opération :

Vivarais Habitat



Vivarais Habitat s'est positionné de manière volontariste pour intégrer les exigences des référentiels de la région Rhône Alpes.

Cette opération de 15 logements avec une surface habitable de 1 046,80 m², s'intègre dans une continuité de village autour d'un bâtiment communal de santé.

Les logements sont regroupés sous forme de petits ensembles de 2,3, et 4 cellules, la dénivellation permet d'individualiser chaque entrée.

Ce projet intègre la démarche de Qualité Environnementale de Bâtiment de la Région Rhône Alpes dans le niveau Bâtiment Basse Consommation +.

Chaque îlot possédera une mini chaufferie collective au gaz propane couplée avec la mise en place de chauffe-eau solaire collectif. Cette option technique représente une évolution dans une certaine continuité des solutions adoptées jusqu'alors par l'organisme (énergie gaz, chaudière individuelle).

Performance énergétique

Niveau visé : Batiment Basse Consommation +

Cep objectif : 35 kWhEP/m²SHON.an

Cep projet : 22,4 kWhEP/m²SHON.an pour les îlots 1,2 et 3

25,2 kWhEP/m²SHON.an pour le 1er bâtiment de l'îlot 4,

27,2 kWhEP/m²SHON.an pour le second bâtiment de l'îlot 4.



Exemple de Davézieux « Résidence les Colombes »

Opération de 24 places en « Résidence Service »



Vivarais

Habitat

Office public de
l'habitat de l'Ardèche

MERCI POUR VOTRE ATTENTION