



Place du Forum à Offemont

› Édito



FLORIAN BOUQUET
PRÉSIDENT DE TERRITOIRE HABITAT

STABILITÉ DES LOYERS EN 2017

Le Conseil d'Administration de Territoire habitat s'est réuni le 6 octobre et a examiné les orientations budgétaires de notre organisme pour l'année 2017. Pour la deuxième année consécutive, j'ai proposé que les loyers n'augmentent pas. C'est incontestablement une bonne nouvelle pour les locataires qui pourront ainsi bénéficier de cette stabilité des loyers.

Cela exigera de Territoire habitat une gestion encore plus rigoureuse des dépenses à engager l'an prochain.

Nous poursuivrons, malgré ce budget contraint, notre effort d'entretien du patrimoine. Ce numéro de la Lettre aux Locataires revient largement sur cet aspect souvent méconnu des activités de l'Office. Ces travaux, peu spectaculaires, sont cependant essentiels pour maintenir les bâtiments

de Territoire habitat et leurs équipements en bon état. Ils permettent aussi d'en améliorer le confort – c'est en particulier le cas pour les changements de fenêtres – ou d'embellir le cadre de vie de tous par la rénovation des halls d'entrée.

S'y ajoutent les travaux d'entretien courant dans les logements et les parties communes des immeubles qui représentent 18 000 interventions annuelles.

Au total, les travaux de maintenance représentent une coquette somme de 11 500 000 €, soit 24% des recettes de notre organisme. Ils bénéficient aux entreprises de la région et contribuent ainsi à soutenir l'activité du secteur du bâtiment et des travaux publics. C'est une des contributions de Territoire habitat au soutien à l'emploi dans le Territoire de Belfort.

› Sommaire

P2-3 PATRIMOINE

› Offemont :
le logement locatif en mutation

P4-5 DOSSIER

› La maintenance
du patrimoine

P6 SOLIDARITÉ

› Chantier Jeunes
à Delle

P7 RENCONTRE

› Albertine
Lazzaris, locataire
depuis 58 ans

P8 ZOOM SUR

› La rentrée des
Conseils de résidents



**“ LA PAROLE À...
Pierre Carles
Maire d'Offemont**

Un des enjeux essentiels pour la commune est la requalification du quartier Ganghoffer. La démolition du 12 rue Renoir permettra d'ouvrir le quartier et sera le point de départ d'un plan de réaménagement des espaces extérieurs qui se déroulera en coordination avec les travaux de réhabilitation à mener par Territoire habitat. Le désenclavement des pavillons est aussi à prendre en compte.

Sur le quartier des Casernes, nous devons mener une réflexion sur les espaces extérieurs ainsi que sur la construction éventuelle de garages. Enfin, le suivi des problèmes de sécurité et de tranquillité est un enjeu important, afin de parvenir à réduire la vacance des logements qui est une préoccupation pour la commune.

Offemont : le logement locatif en mutation

Depuis 15 ans, le parc locatif de Territoire habitat a considérablement évolué à Offemont. Au fil des démolitions, des reconstructions et des réhabilitations, le patrimoine a été, sur cette commune, considérablement diversifié, y compris sur le quartier de l'Arsot. Deux autres quartiers font l'objet d'une attention spécifique : le quartier des Anciennes Casernes qui bénéficie d'importantes rénovations et le quartier Ganghoffer qui sera le prochain chantier à ouvrir sur la commune.

Des immeubles neufs rue Debrot à Offemont, dans le quartier de l'Arsot

LE QUARTIER DE L'ARSOT A FAIT PEAU NEUVE

- 130 logements ont été réhabilités dans le cadre du programme ANRU
- 33 logements neufs ont été construits
- 21 pavillons dont 3 en accession à la propriété, ont remplacé 2 tours et 3 immeubles totalisant plus de 180 logements.
- S'y ajoute à proximité immédiate le sympathique immeuble de 15 logements de la rue Lully



11 rue Lully, la reconstruction en lisière de l'Arsot

QUARTIER GANGHOFFER : LA REFLEXION EST ENGAGÉE

Ce quartier bénéficiera dans les années à venir d'une rénovation qui se traduira par la démolition du 12 rue Renoir, et une rénovation des immeubles et des espaces extérieurs, en partenariat avec la commune.



12 rue Renoir, une démolition prochaine

Les pavillons du quartier ont bénéficié au fil des années d'importants travaux de toiture et d'isolation.



Pavillons Ganghoffer

LES ANCIENNES CASERNES : UN EFFORT CONTINU



858 000 €

INVESTIS DANS LES IMMEUBLES COLLECTIFS DE 2012 À 2016
(11 400 € PAR LOGEMENT)

CE GROUPE D'IMMEUBLES SITUÉ AU CENTRE D'OFFEMONT A BÉNÉFICIÉ D'IMPORTANTS TRAVAUX DEPUIS 2012 :

Interphonie, changement de la chaufferie et des radiateurs, réfection de la toiture, ravalements de façades et isolation de pignons. Ces travaux programmés au fil des années redonnent un réel attrait à ces petits bâtiments qui abritent 75 logements.



510 000 €

INVESTIS DANS LES PAVILLONS DE 2012 À 2016
(PLUS DE 11 100 € PAR LOGEMENT)

LES PAVILLONS ONT FAIT L'OBJET D'UNE ATTENTION PARTICULIÈRE :

Réfection des bardages et des toitures, isolation des combles, changement des chaudières individuelles et des menuiseries extérieures, les travaux d'amélioration se sont déroulés de manière continue depuis dix ans. Reste à ravalier les façades pour terminer le coup de jeune dont ont bénéficié les locataires.

UNE OFFRE DE PAVILLONS NEUFS SUR TOUTE LA COMMUNE

Depuis 2009, 15 pavillons ont été construits dans le lotissement du « Clos de la Roselière », allée Edith Piaf et rue de la Fraternité. Ils permettent de diversifier l'offre locative sur la commune.

- Allée Edith Piaf (3 pavillons)
- Rue de la Fraternité (4 pavillons)
- Clos de la Roselière (8 pavillons)



La maintenance du patrimoine



Façade du
34-40 rue
Chopin
à Belfort

Garantir un bon fonctionnement des équipements, améliorer continuellement la qualité des bâtiments, effectuer les petites réparations du quotidien et la remise en état des logements, tels sont les objectifs de la maintenance du patrimoine.

Cette mission essentielle est partagée entre le service maintenance du patrimoine qui a la charge des programmes annuels de gros entretien et de grosses réparations et

les agences qui assurent l'entretien courant du patrimoine tout au long de l'année.

Les interventions au coup par coup réalisées par les agences ne suffisent pas. Il est périodiquement nécessaire de réaliser des programmes de travaux concernant l'ensemble de l'immeuble. C'est la fonction des programmes de gros Entretien (GE) et de Grosses Réparations (GR) qui sont gérés, au niveau du siège de Territoire habitat, par le service maintenance du patrimoine.



5 150 000 €

DÉPENSÉS EN TRAVAUX
DE MAINTENANCE LOURDE EN 2015



6 350 000 €

CONSACRÉS À L'ENTRETIEN
COURANT EN 2015



18 000

INTERVENTIONS D'ENTRETIEN
COURANT RÉALISÉES EN 2015



“ LA PAROLE À ...

Serge Rouland

Ingénieur responsable du service maintenance du patrimoine

La maintenance, c'est un métier qui fait appel à diverses compétences dans tous les secteurs d'activité du bâtiment.

Nous travaillons sur des plans d'entretien du patrimoine à long terme, et nous devons également être à même de faire face à l'urgence. Pour ce faire, nous mobilisons le savoir-faire des techniciens

du siège et de l'atelier, du personnel des agences, de bureaux d'étude externes et de diverses entreprises. Il est aussi nécessaire de se former aux innovations dans le domaine du bâtiment, afin de faire bénéficier les locataires des matériaux et équipements les plus modernes. Nous sommes aussi à l'écoute du terrain et en particulier des demandes

qui émanent des services de proximité et des amicales de locataires. Elles permettent d'enrichir les aspects strictement techniques de la demande qu'expriment les habitants. C'est un élément particulièrement important afin que les travaux que nous réalisons donnent pleine satisfaction.



Façade du
6-8 rue
Chopin
à Belfort

LE RÔLE DE L'ATELIER

L'atelier, mini-entreprise de 31 personnes au sein de Territoire habitat, est souvent sollicité dans le cadre de la maintenance du patrimoine. Les agents, selon leur spécialité - menuiserie, vitrerie, robinetterie, plomberie, électricité - assurent les interventions concernant leurs corps de métier à la demande des agences. Par sa connaissance pratique du patrimoine et des matériaux, l'atelier apporte aussi ses compétences pour les choix à effectuer par le service maintenance du patrimoine.

Hall
réhabilité
rue de
Moscou à
Belfort

L'ENTRETIEN COURANT : LES TRAVAUX DU QUOTIDIEN

Le bon fonctionnement des immeubles nécessite de nombreuses interventions légères. C'est le rôle de l'entretien courant qui est confié aux quatre agences de l'Office. L'objectif est d'être le plus réactif possible afin d'effectuer les réparations nécessaires grâce à l'atelier et aux entreprises que nous sollicitons.

L'entretien courant permet aussi de réaliser les travaux de remise en état des logements à chaque relocation

GROS ENTRETIEN, GROSSES RÉPARATIONS : DES INTERVENTIONS PROGRAMMÉES

Il s'agit principalement des interventions lourdes suivantes :

- rénovation des halls, de l'électricité des communs
- remplacement des toitures
- ravalements de façades
- changements de fenêtres
- étanchéité des toitures terrasses.
- rénovation des équipements (portes, interphonie, ascenseurs, ventilation...)
- travaux de rénovation et d'entretien des divers équipements assurant le confort des locataires (ascenseurs, ventilation, portes automatiques, antennes TV...)

Ces travaux sont placés sous la responsabilité du service maintenance



50

**PORTES ET DISPOSITIFS
D'INTERPHONIE REMPLACÉS PAR AN**



40

**HALLS RÉNOVÉS
PAR AN**



10

**ASCENSEURS RÉNOVÉS
PAR AN**



Chantier Jeunes à Delle



Cet été, 8 jeunes du Quartier de la Voinaie à Delle ont pu clore le programme de chantiers éducatifs sur lequel s'était engagé Territoire habitat pour 2016. Ce type de programme, qui permet d'améliorer le cadre de vie des locataires, tout en offrant un emploi rémunéré à des jeunes du quartier, est un dispositif en plein développement.

Le succès de cette opération a reposé sur un partenariat réussi entre :

- le Point d'Accueil Solidarité Sud Territoire, qui s'est occupé du recrutement et de l'encadrement des jeunes pendant le chantier éducatif
- le Conseil Départemental, qui finance le salaire des jeunes
- Territoire habitat, qui fournit le matériel et apporte un encadrement technique pendant toute la durée de l'opération

CE CHANTIER JEUNES S'EST DÉROULÉ EN DEUX TEMPS :

Du 18 au 21 juillet

Du 8 au 11 Août :

2 groupes de 4 jeunes du quartier ont pu effectuer des travaux de rénovation des parties communes (halls) ainsi que la remise en peinture des murs extérieurs.



Albertine Lazzaris

Locataire à Danjoutin depuis 58 ans

25 novembre 1958, c'est la date d'entrée dans un logement Territoire habitat de Madame Albertine Lazzaris, il y a 58 ans !

UN BAIL SIGNÉ IL Y A PLUS D'UN DEMI-SIÈCLE

Elle a d'abord habité dans un T3 au 6 rue du Stand à Danjoutin avec 3 enfants, puis un T4 non loin de là, au 4 rue du Stand où elle a emménagé en 1978. La famille comptera 8 enfants.

Élever 8 enfants dans un T4 de 58 m² demande alors beaucoup d'organisation et les journées sont rythmées pour Albertine. Une vraie performance récompensée en 1976 par la médaille de la famille française.

Une cérémonie avait d'ailleurs été organisée par la mairie de l'époque en l'honneur d'Albertine et de sa grande famille.

**La médaille de la famille française récompense les personnes qui ont élevé dignement de nombreux enfants.*



ÉLEVER 8 ENFANTS DANS UN T4, UNE FORMIDABLE AVENTURE POUR ALBERTINE !

Aujourd'hui, Albertine est une femme comblée, grand-mère de 26 petits-enfants et arrière-grand-mère de 13 arrière-petits-enfants. Sa vie à la rue du Stand lui paraît toujours aussi paisible.

Ses relations avec le voisinage sont plus que conviviales, certains voisins sont même devenus des amis : fête des voisins, réunions de locataires, Albertine aime ces moments de

convivialité et d'échange. Elle n'hésite d'ailleurs pas à accueillir les nouveaux locataires quand ils s'installent dans le quartier !

Son appartement est soigné. Ne soyez pas surpris de retrouver plantes et fleurs envahir les pièces, Albertine est une passionnée ! Elle a d'ailleurs participé de nombreuses fois au concours de fleurissement organisé chaque année par Territoire habitat.

En 58 ans de vie de locataire, elle a vu défiler plusieurs générations : certains petits du quartier l'appellent encore aujourd'hui mamie ont bien grandi et sont même devenus papas. Quant aux gardiens de Territoire habitat, elle en a connu au moins une quinzaine, ce qui ne l'empêche pas de se rappeler du nom de chacun !

La rentrée des Conseils de résidents

Créés courant 2014, les 2 premiers Conseils de résidents avaient participé à la mise en place de la « Charte du bien vivre ensemble » au 7 rue de Giromagny et au 3 rue Dorey. L'activité de ces deux conseils a été relancée courant septembre.

7 RUE DE GIROMAGNY

FÊTE DE L'IMMEUBLE ET PARTICIPATION À L'OPÉRATION DE RÉHABILITATION

Le 7 septembre dernier, le Conseil de Résidents du 7 rue de Giromagny à Belfort s'est réuni afin de préparer la fête de l'immeuble du 14 septembre et d'examiner les modalités d'association des locataires aux travaux de réhabilitation de l'immeuble.

La mise en place d'un atelier associant les services de Territoire habitat les résidents et les entreprises afin d'examiner le projet de rénovation du hall d'entrée de l'immeuble a été adoptée. Le conseil de résidents sera aussi associé aux discussions concernant les modalités pratiques de réalisation de la réhabilitation.

Fête des résidents du 7 rue de Giromagny à Belfort



3 RUE DOREY

Réunion du Conseil de Résidents du 3 rue Dorey

DÉVELOPPER LA COMMUNICATION AVEC LES LOCATAIRES

Le conseil s'est réuni le 19 septembre 2016. Un point a été fait sur les relations dans l'immeuble à l'issue des mois d'été. L'action d'amélioration de l'environnement de l'immeuble par la pose de bacs de fleurs devant le hall est une réussite : presque plus de stationnement gênant et respect du fleurissement. Le principal problème posé est la présence de

déchets autour de l'immeuble. Le conseil de résidents a alors eu l'idée de superviser un concours d'affiches et de dessins visant à sensibiliser les locataires à la propreté et à les encourager à un changement de comportement. Affiches et dessins viendront bien sûr embellir l'immeuble : une action par les locataires, pour les locataires.

LA DÉMARCHE S'ÉLARGIT À DE NOUVEAUX QUARTIERS

RUE RENOIR À OFFEMONT

Une première réunion s'est déroulée le 13 septembre dernier rue Renoir afin de déterminer les attentes des habitants de ce quartier qui évoluera profondément au cours des prochaines années avec la démolition du 12 rue Renoir et la réhabilitation des immeubles restants. D'autres réunions seront organisées afin de suivre l'avancement du projet et donner la parole aux locataires sur l'évolution du quartier.

QUARTIER DES GLACIS

Une première réunion des locataires du 4-10 rue Parant a été programmée pour le 4 octobre.

ET BIENTÔT BOUGENEL...

Une réflexion est en cours avec la ville sur le quartier Bougenel.



photo : -@denis schmitt