

LA lettre AUX locataires

LE MAGAZINE DE
TERRITOIRE HABITAT

NOVEMBRE 2016



› Édito



FLORIAN BOUQUET
PRÉSIDENT DE TERRITOIRE HABITAT

L'ADAPTATION DES LOGEMENTS AU VIEILLESSEMENT, UN DEVOIR DE SOLIDARITÉ

Les résultats de la dernière Enquête d'Occupation Sociale montrent que 3 500 personnes de plus de 65 ans sont logées par notre organisme. Cette évolution, qui est engagée depuis de nombreuses années, amène Territoire habitat à adapter son offre de logements à cette situation.

Le 18 octobre, j'ai posé, avec Jean-François Roost, Maire de Bourgogne, la première pierre de 11 pavillons adaptés aux personnes âgées ou handicapées. C'est le deuxième programme de ce type réalisé par Territoire habitat, le premier ayant été inauguré en 2013 à Châtenois les Forges.

Ce type d'opération n'est qu'un volet de l'adaptation de notre parc locatif au vieillissement et au handicap. Territoire habitat, en partenariat avec les services du Conseil Départemental et de la Maison de l'autonomie, travaille sur ces questions depuis plusieurs années et réalise des travaux dans les logements des personnes âgées afin de leur permettre de rester chez

elles dans des conditions de confort optimales. Il s'agit en particulier de la mise en place de douches pour les plus de 65 ans lorsque ceux-ci le demandent. Cet ambitieux programme fait l'objet de conventions de financement avec le Conseil Départemental et les intercommunalités. La charge financière en est ainsi partagée.

1 500 logements ont ainsi été adaptés, que ce soit avec le dispositif que je viens d'évoquer ou dans le cadre des nouvelles constructions et des réhabilitations.

Tout cela est réalisé avec l'accord de vos représentants au Conseil d'Administration. La Commission « Relations avec les locataires » se prononce en effet sur le programme de réalisation de douches et valide le résultat des consultations dans le cadre des réhabilitations.

Par cette politique, notre organisme manifeste ainsi concrètement sa solidarité avec nos anciens.

› Sommaire

P2 PREMIÈRE PIERRE
► 11 pavillons adaptés
seniors à Bourgogne

P3 VIVRE ENSEMBLE
► Charte du respect
des parties communes
à Offemont

P4-5 DOSSIER
► 25^e concours
de pétanque

P6 PRATIQUE
► Bien assuré :
l'esprit
tranquille

P7 FINANCE
► Signature prêts Caisse
Des Dépôts
► Sécurisation de la dette
de Territoire habitat

P8 EN BREF
► Remise des prix du
concours de fleurissement
► Rencontre avec les
amiciales Allende /
Roseraie

POSE DE PREMIÈRE PIERRE À BOUROGNE 11 pavillons adaptés seniors



Un aperçu du projet
par l'architecte
Jean-Claude Luthy

La commune de Bourogne souhaitait réaliser, parallèlement à la mise en place d'une maison de santé, une structure permettant d'accueillir des personnes âgées nécessitant un logement adapté au vieillissement.

Les élus ont scellé symboliquement une déclaration officielle de mise en chantier pour les 11 pavillons seniors

CE PROJET SE CONCRÉTISE AVEC TERRITOIRE HABITAT : 11 PAVILLONS JUMELÉS À OSSATURE BOIS DE PLAIN-PIED ADAPTÉS AUX PERSONNES ÂGÉES OU HANDICAPÉES (6 T2 ET 5 T3) SERONT RÉALISÉS RUE DE LA VARONNE À BOUROGNE. CES PAVILLONS SERONT BIEN ENTENDU PARFAITEMENT ACCESSIBLES. ILS SERONT DOTÉS DE DOUCHES À L'ITALIENNE ET BÉNÉFICIERONT D'UNE

COMMANDÉ ÉLECTRIQUE DES VOlets ROULANTS ET DE LA PORTE DE GARAGE.

Le 18 octobre dernier, le Président Florian Bouquet a officiellement mis en chantier les 11 pavillons en présence notamment de Monsieur Jean-François Roost, Maire de Bourogne, Monsieur Damien Meslot, Député Maire de Belfort, Président de la Communauté de l'Agglomération Belfortaine et Monsieur Cédric Perrin, Sénateur Maire de Beaucourt.

**DÉMARRAGE
DES TRAVAUX :
OCTOBRE 2016**

**MISE EN
LOCATION PRÉVUE :
FIN 2017**



FINANCEMENT

- > **État : 21 910 €**
- > **Conseil Départemental : 66 000 €**
- > **Communauté d'Agglomération Belfortaine : 15 500 €**
- > **Commune de Bourogne : apport du terrain + 210 979 €**
dont 144 000€ issus du fonds de péréquation de la CAB
- > **Territoire habitat : 1 431 762 €**
Prêts Caisse Des Dépôts (856 762 €)
et fonds propres (575 000 €)
- > **Coût total de l'opération : 1 746 151 €**

RUE MIELLET À OFFEMONT

Une décoration artistique de la Charte du respect des parties communes

Dans le cadre d'un partenariat avec La clé d'Offemont, des enfants de 6 à 11 ans du quartier de l'Arsot à Offemont ont participé à la décoration d'une charte du respect des parties communes qui est maintenant affichée dans halls des 6, 8, 10 et 12 rue Miellet à Offemont.



Une inauguration de ces chartes a été organisée le 19 octobre dernier dans les halls de la rue Miellet et, pour récompenser les enfants pour leur travail artistique. Un goûter a été organisé par Territoire habitat avec leurs parents et les acteurs du centre socio-culturel La Clé.

Les encadrants du Point d'Accueil Solidarité Nord ainsi que 2 des 6 jeunes du quartier ayant participé à la remise en état des halls cet été dans le cadre d'un chantier éducatif étaient eux-aussi présents pour partager ce moment de convivialité.

L'objectif de ces actions : améliorer le cadre de vie de nos locataires dans le quartier de l'Arsot.



Le goûter partagé par tous à l'Agence Nord



25^e concours de Pétanque

Plus d'une centaine de personnes ont participé à la 25^e édition du concours de pétanque de Territoire habitat.

C'est sur une partie amicale avec deux locataires que le président Florian Bouquet et le Directeur Général Jacques Mougin ont donné le coup d'envoi de cette manifestation annuelle. Marie-Hélène Ivol et Marie-France Cefis ont remis les récompenses aux heureux gagnants en fin de journée. Retour en images sur cette journée où 45 équipes se sont affrontées dans un esprit convivial.



LES VAINQUEURS DE LA JOURNÉE

**1^{er} PRIX****En doublettes
licenciées**

Gérard Koch et Falakiko Nofu

**1^{er} PRIX****En doublettes
non licenciées**

Christian Chalons et Mohamed Annak

**1^{er} PRIX****En triplettes
non licenciées**Mathias Vially, Bernard Striblen
et Raymond Striblen

**REMERCIEMENTS ET
FÉLICITATIONS À TOUS LES
PARTICIPIANTS AINSI QU'À
VALDOIE PÉTANQUE**



Bien assuré : l'esprit tranquille

L'assurance locative est une obligation. C'est un préalable indispensable à la remise des clés à l'entrée dans le logement. Mais cette assurance doit être renouvelée tous les ans. L'attestation d'assurance doit être communiquée annuellement au propriétaire. Le non-respect de cette obligation est un motif de résiliation du bail.

S'ASSURER, POURQUOI ?

IL S'AGIT D'ABORD DE SE PRÉMUNIR EN CAS DE SINISTRE OU D'ACCIDENT DONT LE LOCATAIRE PEUT ÊTRE RENDU RESPONSABLE.

En cas d'incendie par exemple, des dommages peuvent être causés au domicile du locataire responsable du sinistre, mais aussi dans les parties communes de l'immeuble ou chez les voisins. Les fumées peuvent en effet contraindre à repeindre une façade entière et l'eau utilisée par les pompiers inonder les parties communes et les étages inférieurs.

En l'absence d'assurance, c'est le locataire responsable qui devra payer les travaux de remises en état, et indemniser les locataires qui auraient subi des dommages au niveau de leur mobilier, sans parler des pertes subies dans son propre logement.

L'assurance locative permettra de prendre en charge ces dépenses qui peuvent représenter plusieurs dizaines de milliers d'euro.

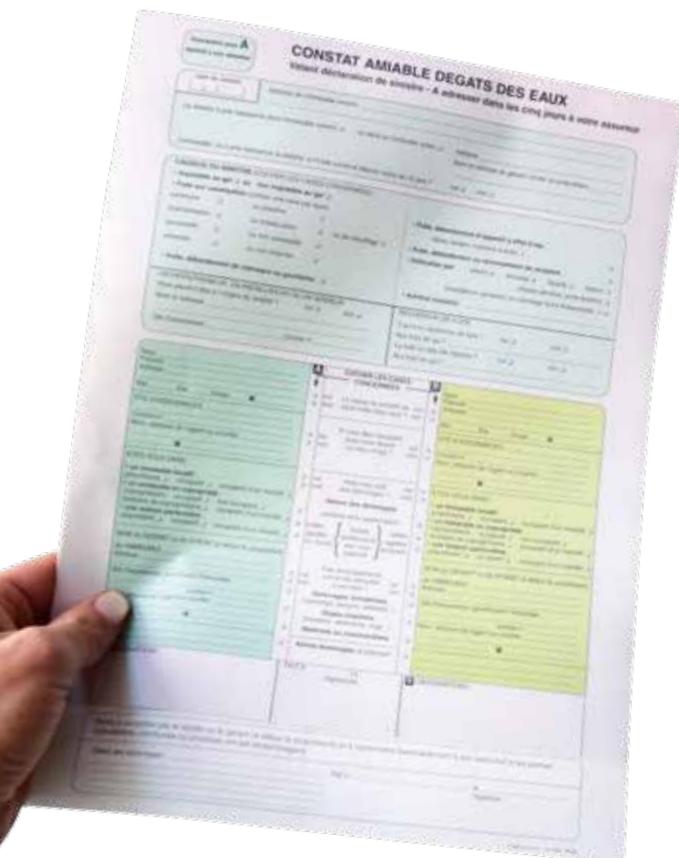
QUE FAIRE EN CAS DE SINISTRE ?

VOUS DEVEZ D'ABORD PRÉVENIR VOTRE ASSURANCE ET TERRITOIRE HABITAT.

Les sinistres les plus courants sont les dégâts des eaux. Un modèle de contrat semblable à celui utilisé pour les accidents de la circulation existe ; Il est à remplir par le locataire source du désordre et chacun des locataires victimes du dégât des eaux.

Territoire habitat remplira éventuellement la partie relative aux parties communes de l'immeuble.

Les réparations devront faire l'objet de devis qui seront validés par votre compagnie d'assurance avant la réalisation des travaux.



Il n'est pas habituel que la Lettre aux Locataires évoque les aspects financiers des activités de Territoire habitat. C'est pourtant, selon l'expression consacrée, « le nerf de la guerre ». Chaque programme de travaux fait l'objet d'un rigoureux plan de financement composé des subventions reçues, des prêts contractés par notre organisme et des fonds propres (c'est-à-dire une partie de l'épargne de Territoire habitat) consacrés à l'opération.

DEUX ACTUALITÉS À SOULIGNEZ À PROPOS DES FINANCES DE TERRITOIRE HABITAT :

Passation d'un important emprunt

8,7 millions d'euros de prêts à taux préférentiel pour la réhabilitation énergétique de la rue Payot à Belfort

Le 18 octobre dernier, Florian Bouquet, Président de Territoire habitat, Jacques Mougin, Directeur Général et Roland Massuda Directeur Régional Adjoint Bourgogne-Franche-Comté de la Caisse des dépôts ont signé un contrat de prêts de 8,7 millions d'euros qui permettra de financer la rénovation thermique de 222 logements rue Payot à Belfort.

Ce financement se décompose en trois emprunts aux taux très avantageux. Cette importante opération d'un montant total de 11,6 mil-



lions d'euros, sera donc financée par 8,7 millions d'euros de prêts, 777 000 € de fonds européens, 360 000 € de subvention de la Région Bourgogne-Franche-Comté, 150 000 € de subvention de la Communauté de l'Agglomération Belfortaine et 1,6 millions d'euros de fonds propres de Territoire habitat.

Signature de contrats de prêts pour la réhabilitation énergétique rue Payot à Belfort

LES 3 PRÊTS



4,9
MILLIONS D'EUROS
sur ressource européenne
au taux de 1%



3,2
MILLIONS D'EUROS
sur un éco prêt au taux
de 0,55%



600 000 €
sur un prêt amiante
au taux de 0,55%

Sécurisation de la dette

La dette de Territoire habitat se monte à 159 millions d'euros. Elle est majoritairement indexée sur le livret A. Les échéances représentent 29% du produit des loyers, ce qui est bien inférieur au chiffre moyen national (37,40%).

Une partie de cette dette se compose de prêts à taux structurés qui peuvent, pour certains d'entre eux, être soumis à des augmentations imprévisibles des intérêts. Deux prêts en particulier pouvaient présenter un risque d'augmentation de leurs taux. Ils représentent un montant de 15 millions d'euros soit 9 % de la dette totale de Territoire habitat. A ce jour, leurs intérêts sont toujours restés modérés : ils sont actuellement de 3,41 % et de 2,77 %.

Il était cependant important de **SE PRÉMUNIR D'UNE ÉVENTUELLE AUGMENTATION DE LA CHARGE FINANCIÈRE LIÉE À CES EMPRUNTS.**

Une mesure nationale permet de sécuriser cette dette, c'est-à-dire de faire en sorte que les taux payés par Territoire habitat ne puissent pas dépasser un certain plafond. Un fonds de soutien a été mis en place, afin de prendre en charge une partie des intérêts de ces prêts si les

Mettre à l'abri notre organisme d'une aggravation de ses charges financières



Signature de la convention à la préfecture de Belfort le 16 septembre dernier

taux devenaient trop forts. Territoire habitat a décidé de s'inscrire dans ce dispositif.

Le 16 septembre dernier, Territoire habitat a signé avec Monsieur Hugues Besancenot, Préfet du Territoire de Belfort une convention qui finalise cet accord et met ainsi à l'abri notre organisme d'une aggravation de ses charges financières.

CONCOURS DE FLEURISSEMENT Remise des prix le 3 décembre



Pour le 30^e anniversaire du concours, tous les participants seront mis à l'honneur le 3 décembre prochain, lors d'une cérémonie des récompenses au Cinéma des Quais : un cadeau sera remis à chacun. Aussi, comme chaque année, les plus belles réalisations du concours seront présentées sur écran géant et les personnes qui s'investissent davantage pour embellir leur quartier seront récompensées.



RENCORETRE AVEC

L'AMICALE ALLENDE – DARDEL – FAIDHERBE

Le 14 octobre dernier, un point a été fait avec l'amicale Allende-Dardel-Faidherbe, forte de 35 adhérents, sur l'avancement des dossiers en cours. Lors de cette rencontre, il a été indiqué que la réhabilitation énergétique des immeubles rue Allende pourrait débuter en 2019 (sous réserves des études qui vont être menées). Diverses questions relatives à la gestion des garages et des conteneurs enterrés d'ordures ménagères ainsi que quelques points techniques ont été abordés. Il a aussi été convenu de prévoir des relevés de température dans certains logements de la rue Léon Dardel.

AMICALE DE LA ROSERAIE

25 personnes de l'amicale de la Roseraie (qui compte à ce jour 54 adhérents) ont participé au Café-Débat organisé le 22 octobre dernier. L'objectif était d'échanger sur plusieurs points relatifs à la gestion des immeubles avec les membres de l'amicale dans un cadre convivial. Quelques travaux complémentaires liés à l'aménagement des caves en dur de la rue Koechlin récemment réalisé ainsi que la réhabilitation des immeubles de l'avenue d'Alsace et de l'avenue ont été évoqués.

Les membres de l'amicale de la Roseraie lors du Café-Débat du 22 octobre 2016

