



Acquisition-Amélioration d'une ferme à Châtenois-les-Forges

› Édito

UN DÉBUT D'ANNÉE MARQUÉ PAR UNE ACTUALITÉ RICHE



Florian Bouquet,
Président de Territoire habitat

Ce début d'année 2018 est marqué par une actualité riche. L'entrée en vigueur de l'article 126 (ancien article 52) de la Loi de Finances vient perturber le calendrier habituel autant que contrarier les ambitions prévues. Ainsi, l'impact de la mise en place de la Réduction du Loyer de Solidarité (RLS) vient diminuer de plus de 2,5 millions d'euros le budget 2018. Le Plan Stratégique de Patrimoine doit également être revu pour se mettre en adéquation avec les nouveaux impératifs. C'est pour-

quoi le budget 2018 sera définitivement adopté au mois de mars. Cette contrainte repousse la date de présentation habituelle du budget aux amicales de locataires et la publication des principales orientations dans la Lettre aux Locataires.

Pour autant, Territoire habitat poursuit son travail de valorisation de nos spécificités au niveau national. C'est ainsi que j'ai eu le plaisir d'accueillir

M. Denis Rambaud, Président de la FNAR (Fédération nationale des Associations Régionales) au mois de janvier pour lui présenter plusieurs originalités de notre organisme. Ces actions de promotion de Territoire habitat permettent de faire remonter dans les instances nationales les conséquences des choix législatifs sur nos territoires et de valoriser notre mission au service de l'intérêt général.

L'hiver est aussi l'occasion de mettre un éclairage particulier sur la cellule chauffage, sur son fonctionnement, ses atouts et de rappeler quelques règles concernant les installations de chauffage et leur entretien qui permettent d'assurer sécurité et économie.

Enfin, nous poursuivons les opérations engagées en réhabilitation pour changer le cadre de vie des habitants et optimiser les performances énergétiques des bâtiments sur l'ensemble du Territoire, apporter une offre nouvelle lorsqu'une forte demande existe et ainsi dynamiser l'ensemble du département.

› Sommaire

P2 ÉVÉNEMENT

› Visite du Président de la Fnar

P3 PARTENARIAT

› Chantier jeunes à Offemont

P4-5 PRATIQUE

› Le chauffage : un axe important du confort locataires

P6-7 PATRIMOINE

› Travaux en cours

P8 EN BREF

› Réunion avec les locataires du 3-5 rue Dorey

Visite du président de la FNAR



Territoire habitat a eu l'honneur d'accueillir le 17 janvier dernier Denis Rambaud, Président de la **FNAR (FÉDÉRATION NATIONALE DES ASSOCIATIONS RÉGIONALES)** à l'invitation de Madame Marie-Hélène Ivol, Présidente de l'USH Franche Comté et Vice Présidente de Territoire habitat, en présence de Florian Bouquet, Président du Conseil Départemental et de Territoire habitat, de Damien Meslot, Maire de Belfort et Président du Grand Belfort, de Ian Boucard, Président de la Commission d'Attribution des Logements et des Relations avec les Locataires, de Anne Schwerdorffer, Directrice de l'USH Franche-Comté et de Jean-Sébastien Paulus, Directeur Général de Territoire habitat.



L'OCCASION DE MONTRER LES PARTICULARISMES DE TERRITOIRE HABITAT comme l'atelier, la cellule énergie, les actions de lutte contre la vacance, l'expérimentation du traitement des travaux amiante ou encore nos réhabilitations énergétiques. Les équipes de Territoire habitat se sont particulièrement impliquées dans l'organisation de cette visite, offrant un **RAYONNEMENT NATIONAL À NOTRE ORGANISME.**

**UNE BELLE
DÉMONSTRATION
DU DYNAMISME
DE NOS MÉTIERS !**

Chantier jeunes dans le quartier de l'Arsot à Offemont



Dans le cadre d'un chantier éducatif, du 2 au 5 janvier 2018, 5 jeunes, âgés de 18 à 24 ans, ont rénové les parties communes (remise en peinture du hall et cage d'escalier) d'un immeuble dans le quartier de l'Arsot, situé au 21 rue Mielle à Offemont.

Toute la semaine, ces jeunes travailleurs ont été encadrés par un éducateur du Point Accueil Solidarité Nord Territoire ainsi que par un encadrant technique : Jean-Marc Germain, peintre à l'atelier de Territoire habitat. Cette belle

collaboration encadrants / jeunes salariés a permis à l'ensemble des participants de travailler dans de bonnes conditions afin de garantir des travaux de rénovation soignés dans une ambiance sereine.

OBJECTIFS

CE PARTENARIAT GAGNANT / GAGNANT ILLUSTRE BIEN LA VOLONTÉ DE TERRITOIRE HABITAT ET DE SES PARTENAIRES DE :

► **DONNER SA CHANCE À DES JEUNES VOLONTAIRES** de vivre une première expérience professionnelle enrichissante pour leur avenir professionnel, leur permettant dans le même temps de financer un projet personnel : permis de conduire, formation...

► **FAIRE BÉNÉFICIER SES LOCATAIRES DE TRAVAUX D'EMBELLISSEMENT** ou de rénovation dans les parties communes de leurs immeubles.



Le chauffage

UN AXE IMPORTANT DU CONFORT LOCATAIRES

Territoire habitat fournit un effort constant en matière d'amélioration des performances de ses dispositifs de chauffage. Le but principal ? Améliorer le confort de ses locataires et réduire leurs charges.

Globalement, l'ensemble des dépenses 2017 consacrées à la maintenance et à la rénovation des différents systèmes de chauffage et des réseaux d'eau chaude s'est élevé à plus de 1,4 millions d'euros. Le renforcement de l'isolation des bâtiments, en particulier dans le cadre de réhabilitations énergétiques contribue aussi à cet objectif.



TEMPÉRATURES MINIMALES

Pour rappel, la réglementation impose aux bailleurs sociaux de maintenir une température de l'ensemble des pièces d'un logement à 19°C la journée et 15°C la nuit. Territoire habitat, afin de garantir le meilleur confort à ses locataires, s'engage à assurer 20°C la journée et 16°C la nuit, soit 1°C de plus que la réglementation imposée. Ces températures sont un minimum à assurer, pour exemple, dans la tour Madrid, accueillant principalement des seniors, Territoire habitat assure une température de 22°C en journée pour leur meilleur confort.

UNE ÉQUIPE DÉDIÉE

Une équipe de deux techniciens chauffage est en charge de l'entretien de l'ensemble des chaufferies collectives de Territoire habitat : Benjamin Hérard et Yohann Perdrix, tous deux supervisés par Christian Hilsz, Responsable de la Cellule Énergie. Les deux techniciens chauffage gèrent entièrement 27 chaufferies collectives sur les 68 appartenant à Territoire habitat, soit environ 440 logements chacun.

LEURS MISSIONS QUOTIDIENNES

ASSURER L'ENTRETIEN DES CHAUFFERIES ATTRIBUÉES PAR TECHNICIEN

- Nettoyage brûleurs, corps de chauffe ;
- Remplacement sondes, électrodes ;
- Maintien du bon état de propreté des chaufferies ;
- Nettoyage des filtres d'eau, des désemboueurs, contrôle du Ph des neutraliseurs de condensats.

RELÈVE MENSUELLE DES COMPTEURS DE GAZ ET D'EAU CHAUDE SANITAIRE

- Transfert des chiffres dans une base de données commune charges/cellule énergie afin de permettre l'analyse des consommations.

ASSURER LES CONTRÔLES RÉGLEMENTAIRES

- Test de combustion une fois / période de chauffe pour les chaufferies dont la puissance est inférieure à 400 kW ;
- Tous les trimestres pour les chaufferies dont la puissance est supérieure à 400 kW.

Nos 3 techniciens assurent une astreinte 24h/24, 7 jours/7.

OPTIMISATION DES RÉGLAGES DANS UN SOUCI D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE AFIN D'OFFRIR À NOS LOCATAIRES UNE BAISSÉ DES CHARGES

- Contrôles et maintien des bonnes températures Eau Chaude Sanitaire en chaufferie ;
- Purgés de radiateurs en logement au cours de la saison de chauffe.

DÉPANNAGE DES CHAUFFERIES LORS DE PANNES OU DE DYSFONCTIONNEMENTS

- Remplacement de pompes, régulation, vases d'expansion, éléments électriques en cas de casse en chaufferie ;
- Intervention en chaufferie pour vidange partielle lors de remplacement de radiateurs.

Cette liste est non exhaustive, nos techniciens doivent souvent adapter leurs missions en fonction d'événements inattendus.



68

CHAUFFERIES COLLECTIVES



4 500

CHAUDIÈRES INDIVIDUELLES

LA CELLULE ÉNERGIE

Le travail de notre cellule énergie ne se limite pas à la période de chauffe, leur calendrier de travail est en effet divisé en 2 phases :

PÉRIODE ESTIVALE DE MAI À AOÛT

Cette période est réservée aux travaux conséquents en chaufferie, mais aussi aux travaux de Gros Entretien et Grosses Réparations. Ces travaux sont la finalité d'un travail en amont avec le montage des dossiers dès le début d'année (janvier-février) afin d'être prêt lors de la période estivale.

Ces travaux peuvent concerner :

- › Le remplacement de radiateurs sur des bâtiments ;
- › La rénovation de réseaux d'Eau Chaude Sanitaire ;
- › La rénovation complète de chaufferie (plans, cahiers des charges et suivi des travaux assurés par nos techniciens) ;
- › Le remplacement de réseaux enterrés...



La chaufferie rue Chappuis a été entièrement renouvelée.

PÉRIODE HIVERNALE DE SEPTEMBRE À MAI

- › Entretien des chaufferies ;
- › Traitement des remplacements ponctuels des chaudières individuelles ;
- › Intervention sur casse réseaux ;
- › Appui technique en agence sur chaufferies, chaudières individuelles, PAC (Pompe à chaleur) ;
- › Entretien solaire et VMC (Ventilation mécanique contrôlée).

L'ENTRETIEN ANNUEL DE VOTRE CHAUDIÈRE INDIVIDUELLE

La visite annuelle comprend :

- › Le nettoyage de la chaudière ;
- › Le contrôle complet de l'installation gaz du logement y compris la ventilation du logement ;
- › Le changement des pièces dont l'usure est susceptible de provoquer des pannes entre deux visites.

Les chaudières individuelles au gaz sont des équipements qui nécessitent un entretien annuel. Cela permet de s'assurer que la chaudière fonctionne correctement, dans de bonnes conditions de sécurité. Cette visite permet aussi d'intervenir préventivement afin de changer les pièces qui sont usées et qui pourraient provoquer des pannes en cours d'année. Elle est donc particulièrement importante.

CETTE VISITE EST PRIMORDIALE POUR GARDER CET ÉQUIPEMENT EN BON ÉTAT DE FONCTIONNEMENT MAIS AUSSI POUR VOTRE SÉCURITÉ. ELLE REPRÉSENTE UNE OBLIGATION LÉGALE POUR LE LOCATAIRE.

APRÈS UNE RÉHABILITATION

Pour améliorer votre confort, Territoire habitat a investi dans l'isolation de votre immeuble. Il convient maintenant **D'ADOPTER CERTAINS GESTES** afin de profiter au mieux de votre nouveau cadre de vie, tout en **CONSERVANT LA CHALEUR ET EN FAISANT DES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE.**

- › **NE VOUS FIEZ PAS À LA CHALEUR DU RADIATEUR !** En effet, les nouveaux équipements dégagent moins de chaleur au toucher mais assurent une diffusion de la chaleur de façon plus optimale.
- › **ADAPTEZ LA TEMPÉRATURE EN FONCTION DE LA PIÈCE** à vivre, il est conseillé de ne pas trop chauffer une chambre par exemple ! 16-17°C est la meilleure température pour le sommeil et pour faire des économies.
- › Pour un meilleur confort, **UNE BONNE AÉRATION** est nécessaire !

Que faire en cas de dysfonctionnement ?

VOUS POSSÉDEZ UNE CHAUDIÈRE INDIVIDUELLE

- › Votre interlocuteur privilégié est le prestataire chargé de l'entretien de votre chaudière : Iserba, Savelys... Ses coordonnées sont situées sur votre chaudière !
- › Contactez celui-ci et convenez d'un rendez-vous directement avec un technicien.
- › Les techniciens sont présents pour vous aider au maximum, il est important de leur réserver le meilleur accueil et de rester courtois !

VOUS ÊTES EN CHAUFFAGE COLLECTIF

- › Votre interlocuteur est votre gardien ! Vous pouvez retrouver les coordonnées de votre antenne de proximité sur le site www.th90.fr.

LA CHAUFFERIE EST GÉRÉE PAR UN EXPLOITANT

- › Il est directement contacté par les services de Territoire habitat pour une intervention rapide.

LA CHAUFFERIE EST GÉRÉE EN INTERNE

- › L'antenne en charge du secteur contacte directement le technicien en charge de la chaufferie concernée.
- › Le gardien ou le technicien d'astreinte contacte directement le technicien en astreinte pour la période concernée.

En cas de multiples dysfonctionnements constatés dans un logement en particulier, il est parfois nécessaire de recourir à une étude de variations de température : une sonde est alors installée par le gardien dans le logement afin de relever et d'enregistrer les températures. Le technicien responsable de la chaufferie concernée est alors en charge d'analyser ces relevés afin de révéler un éventuel dysfonctionnement et fait un retour au Responsable de Secteur.

Chantiers en cours : avancement de travaux



BEAUCOURT

Construction neuve / VEFA (Vente en état futur d'achèvement) RUE DE LA PRAIRIE

Thomas Bietry, Maire de Beaucourt, a souhaité dynamiser son centre-ville par la construction de logements destinés à des jeunes ménages, à des personnes isolées et à des personnes âgées. Le promoteur immobilier SARL Immau a lancé le programme « Le Clos de la Prairie, rue de la Prairie à Beaucourt » comprenant un collectif de 14 logements. Territoire habitat a décidé de **COLLABORER AVEC LA COMMUNE DE BEAUCOURT EN ACQUÉRANT L'ENSEMBLE DES 14 LOGEMENTS COLLECTIFS**. Les travaux de construction ont commencé en octobre 2017 et devraient se terminer au **1^{ER} SEMESTRE 2019**. Les logements situés en hauteur (1^{er}, 2^e et 3^e étage) bénéficieront d'un balcon ou terrasse. De plus, cet immeuble sera équipé d'un ascenseur permettant ainsi l'accessibilité totale aux personnes âgées.

Cette construction neuve de trois étages proposera **14 NOUVEAUX LOGEMENTS LOCATIFS À BEAUCOURT :**

- Rez-de-chaussée
– 2 T3 (65 m², 67 m²)
- 1^{er} étage : 4 logements
– 3 T3 (65 m², 66 m², 67 m²)
– 1 T2 (51 m²)
- 2^e étage : 4 logements
– 3 T3 (65 m², 66 m², 67 m²)
– 1 T2 (51 m²)
- 3^e étage : 4 logements
– 2 T3 (63 m², 65 m²)
– 2 T2 (46 m², 43 m²)

La signature de la VEFA a eu lieu le 31 janvier 2018 entre la société IMMAU et Territoire habitat »



BUDGET DE L'OPÉRATION

1 852 800 € HT

CHATENOIS-LES-FORGES

Acquisition-amélioration d'une ferme SITUÉE AU 66 RUE DU GÉNÉRAL DE GAULLE

La Commune de Châtenois-les-Forges a décidé d'acheter cette bâtisse située en plein cœur du village qui n'était plus habitée depuis quelques années. **ANDRÉ BRUNETTA, MAIRE DE CHÂTENOIS-LES-FORGES, A SOLlicité TERRITOIRE HABITAT AFIN D'Étudier LA POSSIBILITÉ DE RÉALISER DES LOGEMENTS ET DE SAUVEgarder CETTE FERME** où a vécu Pierre Antoine Courtot, soldat de la Révolution et célèbre enfant du village. Les travaux d'amélioration ont commencé en septembre 2017 et devraient se poursuivre jusqu'à **FIN AOÛT 2018**. Ces appartements bénéficieront de caves individuelles et de places de parking extérieures.

BUDGET DE L'OPÉRATION
522 215 €



Cette acquisition-amélioration de 2 étages proposera **3 NOUVEAUX LOGEMENTS LOCATIFS À CHÂTENOIS-LES-FORGES :**

- Rez-de-chaussée : 1 T3 de 65 m²
- 1^{er} étage : 1 T4 de 70 m²
- 2^e étage : 1 T3 sous combles de 58 m²

“ LA PAROLE À ...

**Catherine
Fleury**
Technicienne
Développement en
charge de l'opération

« Depuis septembre 2017, j'assure la liaison entre le maître d'œuvre (Cabinet Lanzini), les entreprises prestataires et la mairie de la Châtenois-les-Forges. Je vérifie aussi que la réalisation des ouvrages soit en conformité avec le cahier des charges de Territoire habitat. De plus, je

coordonne les ouvertures et les raccordements des différentes énergies et services dans cette belle acquisition-amélioration : le gaz (GRDF), l'électricité (Enedis), les lignes téléphoniques (Orange), l'eau potable et les eaux usées (Grand Belfort). Enfin je suis aussi garante du respect du contrôle budgétaire

de l'opération. Je tiens à préciser que les bâtiments annexes de la ferme ont été démolis et laisseront place à une future construction neuve de 8 logements que Territoire habitat livrera courant 2019/2020. »



DELLE

Constructions neuves de 2 petits collectifs

PLACE LORENTZ



Afin de finaliser et de **COMPLÉTER L'AMÉNAGEMENT DE LA PLACE LORENTZ À DELLE, TERRITOIRE HABITAT A DÉCIDÉ DE CONSTRUIRE 12 LOGEMENTS** sur un terrain mitoyen lui appartenant. Les travaux de construction ont commencé fin juillet 2017 et se poursuivront jusqu'à **FIN OCTOBRE 2018**. Ce programme est situé sur l'arrière de l'ensemble des deux immeubles existants. Tous les logements locatifs situés au rez-de-chaussée seront accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Cette nouvelle construction sera composée de **DEUX COLLECTIFS D'UN ÉTAGE** :

Immeuble A de 5 logements, 7-9-11 place Lorentz :

- Rez-de-chaussée : 2 T3 (74 m², 71 m²) et 1 T4 (87 m²)
- 1^{er} étage : 1 T3 (71 m²) et 1 T4 (87 m²)

Immeuble B de 7 logements, 6-8-10 place Lorentz :

- Rez-de-chaussée : 2 T4 (84 m², 87 m²), 2 T2 (57 m²) et 1 T3 (74 m²)
- 1^{er} étage : 1 T2 (57 m²) et 1 T3 (72 m²)

BUDGET DE L'OPÉRATION**1 100 000 € HT**

PHAFFANS

Acquisition-amélioration de l'ancien presbytère

4 RUE DU PRESBYTÈRE

Le Conseil syndical de la Baroche a sollicité Territoire habitat pour étudier les possibilités de créer des logements locatifs dans son ancien presbytère situé au cœur du village. Après étude, **LE CONSEIL SYNDICAL A VALIDÉ LE PROJET DE TERRITOIRE HABITAT D'Y INTÉGRER TROIS LOGEMENTS**. Les travaux d'amélioration ont commencé fin septembre 2017 et devraient se terminer **FIN MAI 2018**.

Cette nouvelle acquisition-amélioration de 2 étages permettra à Territoire habitat de développer **SON OFFRE LOCATIVE GRÂCE À SES TROIS NOUVEAUX LOGEMENTS SUR LA COMMUNE DE PHAFFANS, QUI NE DISPOSAIT PAS ENCORE DE LOGEMENTS SOCIAUX** :

- Rez-de-chaussée : 1 T3 de 93 m²
- 1^{er} étage : 1 T3 de 96 m²
- 2^e étage : 1 T3 sous combles de 60 m²

BUDGET DE L'OPÉRATION**441 835 €**

MONTREUX-CHÂTEAU

Renouvellement de composants

Depuis fin septembre 2017, une **RÉFECTION COMPLÈTE DE L'ENSEMBLE DES 28 SALLES DE BAIN ET TOILETTES** est en cours de réalisation au 27-31 rue des Vosges à Montreux-Château. La fin des travaux est prévue pour **FIN FÉVRIER 2018**.

Confort des locataires

- Remplacement des baignoires par des douches
- Remplacement des toilettes par des WC suspendus
- Rénovation totale des salles de bain (sanitaire, électricité, faïence, peinture, revêtement sol)

Réseaux communs

- Remplacement de la plomberie de l'immeuble (chute d'eau usée, alimentation eau froide)

BUDGET DE L'OPÉRATION
182 000 €

“ LA PAROLE À ...

Sylvie Monnin
Cliente-locataire
depuis 1987

Madame Sylvie Monnin, cliente-locataire à Territoire habitat depuis le 18 octobre 1987, occupe un T4 au 1^{er} étage du 31 rue des Vosges à Montreux-Château : « En juin 2017, les services de Territoire habitat nous ont envoyé un courrier pour nous informer des travaux de remplacement et de rénovation prévus dans

notre immeuble. Dès fin septembre, les entreprises sont intervenues dans notre appartement. Les rapports avec mon technicien et avec les ouvriers étaient courtois et la période de travaux s'est bien déroulée. Je suis globalement satisfaite de la prestation des entreprises mais il reste néanmoins des finitions à prévoir. »



L'amicale du 3-5 rue Dorey

Une rencontre avec l'amicale du 3-5 rue Dorey, Présidée par Madame Cibil, s'est tenue le jeudi 1^{er} février dernier.

En présence de Damien Meslot, Maire de Belfort, plusieurs points liés aux problématiques du quartier ont été évoqués. En particulier les pannes récurrentes de l'ascenseur du 3 rue Dorey.

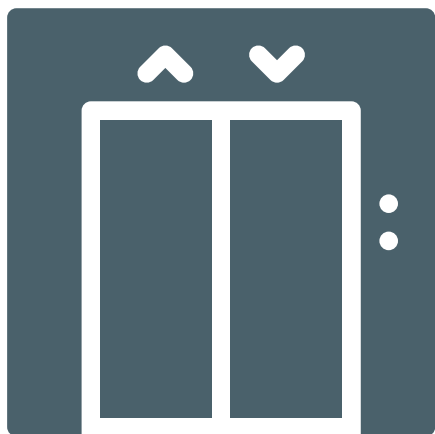
Une bonne trentaine de personnes était présente afin d'échanger de manière constructive sur les difficultés rencontrées dans leur vie quotidienne.

UN MOMENT D'ÉCHANGE

Nos services de proximité ont aussi pu échanger avec les clients-locataires sur le maintien de la propreté dans les parties communes. Il devient nécessaire de sensibiliser l'ensemble des habitants à la charte du bien vivre ensemble, mise en place il

ya plus de 2 ans par le Conseil de Résidents, afin de maintenir la propreté garantie par les contrôles réguliers de Territoire habitat.

Une demande concernant la pose de caméras donnant sur les portes palières et à l'extérieur du bâtiment n'a pu aboutir, ne relevant pas des fonctions de nos services et la réglementation l'interdisant.



ZOOM SUR

LES ASCENSEURS

Concernant la problématique principale des ascenseurs, il a été fixé une date de réparation des appareils au 3 rue Dorey le 9 février, délais imposés par la fabrication d'un moteur de remplacement.

Territoire bénéficie d'un contrat d'entretien auprès de prestataires extérieurs pour ce type de prestation d'entretien. Le prestataire en charge

de ces appareils a donc été saisi par Monsieur Paulus, Directeur Général pour allouer davantage de moyens et intervenir plus rapidement sur les différents sites ainsi que trouver une solution permettant de compenser l'insatisfaction créée.

Pour rappel, une grande partie des pannes sont liées à des actes de vandalisme.