



Le 13 septembre, Serge Rouland, Directeur Adjoint du Développement et du Patrimoine ainsi que Benjamin Hérard, Technicien chauffage de la cellule énergie, ont présenté la réhabilitation énergétique réalisée dernièrement à Danjoutin (rues du Bosmont et du Stand) aux étudiants en licence professionnelle - Conduite de Travaux & Performance Énergétique des Bâtiments de l'IUT Belfort-Montbéliard.

Édito

NON À LA BAISSÉ DES APL SUPPORTÉE PAR LES BAILLEURS SOCIAUX



Suite à l'annonce du plan logement du gouvernement, Florian Bouquet a réagi dans le Journal Télévisé 19/20 Franche-Comté sur France 3

Le projet logement du Gouvernement comporte un volet sur la baisse des APL. Lors de plusieurs déclarations successives, le Chef de l'État et le Premier Ministre ont laissé entendre que les bailleurs sociaux devraient supporter une baisse des loyers équivalente à cette baisse.

Contrairement aux apparences, cette orientation vient freiner tous les efforts des bailleurs de

développer, entretenir le parc immobilier, mettrait un coup brutal à la construction d'une politique de qualité de service qui se construit au bénéfice des locataires.

Pour Territoire habitat, le poids de cette mesure réduirait de 75% la capacité d'investissement annuel. Les déclarations nationales montrent une méconnaissance totale de notre modèle économique et des impacts de décisions prises manifestement,

sans réflexion préalable. La baisse de l'activité se traduirait également par une baisse sensible de l'activité pour les entreprises avec des conséquences inévitables sur l'emploi.

Toutes les fédérations nationales, tous les bailleurs et beaucoup d'associations de locataires, se sont mobilisés contre cette attaque sans précédent contre le logement public.

Dès l'annonce de ces mesures, j'ai été le premier élu de France à sonner la charge pour dénoncer l'atteinte portée aux intérêts des habitants et de Territoire habitat, pour défendre la qualité du cadre de vie des locataires, l'avenir de nos quartiers et la possibilité de poursuivre les ambitions de valorisation de notre territoire.

Nous continuerons d'agir sans relâche pour défendre l'avenir du logement public au niveau national et dans notre département pour assurer à l'ensemble des locataires, un cadre et une qualité de vie qui ne sont pas une variable d'ajustement budgétaire.

» Sommaire

P2 CADRE DE VIE

» Quartier de l'Arsoy à Offemont : mise en place d'une charte propreté

P3 SOLIDARITÉ

» Partenariat Territoire habitat - Adapei

P4-5 TRAVAUX

» Les chantiers de la rentrée

P6-7 PRATIQUE

» Reprise des visites du contrat robinetterie

P8 EN BREF

» Commission Relations Locataires : réunion du 11 septembre 2017



QUARTIER DE L'ARSOT À OFFEMONT

Mise en place d'une charte propreté

L'ensemble des acteurs de cette opération était réuni pour inaugurer ces panneaux incitant à la propreté dans le quartier.

Dans le prolongement d'un chantier éducatif s'étant déroulé début juillet, des panneaux explicatifs sur le tri sélectif des déchets ainsi que sur l'importance de bien gérer ses encombrants ont été élaborés, en lien avec la CLÉ d'Offemont, par les jeunes du chantier et les enfants du quartier, qui ont participé à la décoration des panneaux.

8 PANNEAUX ONT ÉTÉ MIS EN PLACE DANS LE QUARTIER AUX ABORDS DES POINTS DE COLLECTE DES DÉCHETS.

Dans le cadre de ce chantier, plusieurs actions ont été mises en place par les six jeunes, âgés de 17 à 19 ans, en lien direct avec le Centre Communal d'Action Social d'Offemont, le Conseil Départemental et l'association Culture Loisirs Éducation (CLÉ), afin de sensibiliser les habitants du quartier Arsot - Ganghoffer à la propreté de leur environnement et les encourager à un

changement de comportement : nettoyage des espaces publics, rencontre avec les acteurs de la propreté du quartier et création puis diffusion d'un flyer pour encourager le maintien de la propreté.

LA CRÉATION DE CES PANNEAUX VENAIT DONC COMPLÉTER LA DÉMARCHE PROPRETÉ : UNE VISITE A ÉTÉ ORGANISÉE LE 13 SEPTEMBRE DERNIER POUR UNE INAUGURATION OFFICIELLE. Les élus, les différents partenaires de l'opération ainsi que les principaux acteurs : les jeunes et les enfants ayant participé à la mise en place de ces actions, étaient réunis afin de visiter le quartier et découvrir les panneaux nouvellement installés.

Ces panneaux ont été élaborés par les jeunes et enfants du quartier, en lien avec l'association CLÉ d'Offemont



Partenariat Territoire habitat - Adapei



Depuis septembre 2013, l'ADAPEI (Association Départementale des Amis et Parents d'Enfants Inadaptés) est un partenaire privilégié de Territoire habitat.

Territoire habitat met en effet à disposition de l'association 18 logements au 46 rue André Parant à Belfort, au 5^e et 6^e étage. Cette année, les deux partenaires ont décidé de renouveler l'opération pour huit logements au 14^e étage : **FIN SEPTEMBRE, 8 LOGEMENTS SERONT PRÊTS À LA LOCATION** : 7 logements (T1) seront réservés à des personnes relevant de l'ADAPEI et un T2 sera mis à disposition par convention.

Comme toute demande de logements, les demandes de personnes relevant de l'ADAPEI seront présentées à la CAL (Commission d'Attribution des Logements) pour approbation.

La régie de travaux de Territoire habitat a été sollicitée pour refaire entièrement les logements :

- > Vérification électrique complète
- > Aménagement de cuisines équipées : mise en place d'un plan de travail, d'un meuble sous évier et de plaques de cuisson

La réfection des sols et la remise en peinture ont été assurées par une entreprise extérieure.



Les chantiers de la rentrée

7 RUE DE GIROMAGNY - BELFORT

Réhabilitation énergétique

Depuis janvier 2017, une réhabilitation énergétique est en cours au 7 rue de Giromagny à Belfort, collectif accueillant 60 logements. Les travaux viennent de s'achever (septembre 2017) et permettent au bâtiment d'atteindre le niveau BBC Rénovation.

BUDGET DE L'OPÉRATION

847 000 €

CONFORT DES LOCATAIRES

- Installation de vannes thermostatiques sur les radiateurs
- Motorisation des volets roulants
- Construction de caves en dur
- Rénovation de l'installation de réception télévisuelle

PARTIES COMMUNES

- Réfection du hall
- Porte d'entrée automatisée
- Fermeture de la cage d'escalier et mise en peinture
- Eclairage des communs en LED

TRAVAUX D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE

- Remplacement des menuiseries extérieures
- Isolation thermique par l'extérieur
- Rénovation sous-station



FÊCHE-L'ÉGLISE

Réfection des parties communes et économie d'énergie

Depuis janvier 2017, des travaux sont en cours au 2, 4, 6 et 8 rue la Combatte à Fêche-l'Église. Ils concernent principalement la réfection complète des parties communes et la mise en place d'une isolation par l'extérieur, afin de permettre aux locataires d'effectuer des économies d'énergie. La fin des travaux est prévue pour fin novembre 2017.

CONFORT DES LOCATAIRES

- Réalisation d'une isolation par l'extérieur
- Mise en place d'une isolation dans les combles accessibles
- Mise en place d'une VMC
- Changement des portes palières
- Installation de paraboles satellites collectives
- Pose de stores occultant sur fenêtres au niveau des combles

PARTIES COMMUNES

- Réfection complète des halls et cages d'escalier
- Mise en place d'un carrelage mural
- Reprise de toutes les peintures
- Changement des luminaires
- Remplacement des ensembles vitrés

BUDGET DE L'OPÉRATION

862 239 €





RUE DES LAVANDIÈRES - BELFORT



PRÈS DE L'ÉTANG - BELFORT

Réfection totale des parties communes

L'ensemble des parties communes : entrées, paliers et portes palières, a été rénové sur les 2 et 4 rue des Lavandières à Belfort entre mars et juillet 2017. Cette opération fait suite aux travaux de réfection de l'électricité effectués dans les parties communes en 2016.

BUDGET DE L'OPÉRATION

42 600 €

CONFORT DES LOCATAIRES

- Remplacement des portes palières des logements

PARTIES COMMUNES

- Peinture, carrelage et faïence de l'entrée
- Remplacement des boîtes aux lettres, tableau d'affichage et corbeille
- Remplacement des menuiseries extérieures des parties communes

Reprise des façades et embellissements extérieurs

Les pavillons dans le quartier Près de l'Étang à Belfort bénéficient depuis mai 2017 de travaux pour améliorer le confort des locataires en place, notamment concernant le ravalement des façades, le traitement des ouvrages bois et métalliques, la réfection des zingueries et le remplacement des menuiseries extérieures. Ces travaux devraient être terminés fin 2017 (décembre).

BUDGET DE L'OPÉRATION

155 000 €



RUE DU BOSMONT / RUE DU STAND - DANJOUTIN



Réhabilitation énergétique

92 logements, situés du 2 au 16 rue du Stand et du 13 au 15 rue du Bosmont à Danjoutin, sont concernés par cette réhabilitation énergétique. Les travaux ont commencé en novembre 2016 et devraient s'achever en mai prochain.

BUDGET DE L'OPÉRATION

1 350 000 €

CONFORT DES LOCATAIRES

- Rénovation des ventilations
- Installation de vannes thermostatiques sur les radiateurs

TRAVAUX D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE

- Réfection de la toiture, isolation des combles R (Résistance thermique) = 7,5 à 9 m^2K/W
- Isolation thermique par l'extérieur $R = 3,7 m^2K/W$
- Rénovation de la chaufferie
- Remplacement des persiennes par des volets roulants

Qu'est-ce que la résistance thermique ?

Pour rendre compte de l'isolation thermique d'un matériau, on a besoin de connaître la résistance aux flux de chaleur (exprimée en m^2K/W) présentée par un matériau d'épaisseur donnée. Plus la résistance thermique R est grande, plus le matériau est isolant.

Mise en route du chauffage

En raison des conditions climatiques particulièrement rudes sur le Département, nos équipes de terrain ont remis progressivement le chauffage en route dès la mi-septembre.



Yohann Perdrix, technicien chauffage à la cellule Energie, remet en service la chaufferie rue des Près Heyds à Giromagny. Alimentée en gaz, elle va desservir trois collectifs de la rue.

La procédure de remise en route ne se réduit pas, comme chacun pourrait le penser, à appuyer sur un simple bouton, au même titre qu'une chaudière individuelle, pour relancer le chauffage dans l'ensemble des logements. **ZOOM SUR CETTE MISE EN ŒUVRE MÉCONNUE.**



68
CHAUFFERIES
COLLECTIVES



4 500
CHAUDIÈRES
INDIVIDUELLES

ZOOM SUR

CHAUDIÈRES INDIVIDUELLES

Pour les logements possédant une chaudière individuelle, ce sont les locataires qui choisissent de remettre en route leur chauffage. En cas de difficultés, les techniciens de Territoire habitat peuvent être sollicités.

LE RELEVÉ DE COMPTEURS : UNE TÂCHE IMPORTANTE

Les techniciens de Territoire habitat se chargent du suivi mensuel des consommations pour établir des comparatifs sur la consommation de watts par m² pour toutes les typologies de logement, en fonction du bâtiment. C'est une priorité pour Territoire habitat. Ces diagnostics « chauffage » évitent des surconsommations aux locataires et orientent les futures réhabilitations énergétiques.

UNE ÉQUIPE DÉDIÉE

Une équipe de deux techniciens chauffage est en charge de la mise en route de l'ensemble des chaudières collectives de Territoire habitat : Benjamin Hérard et Yohann Perdrix, tous deux supervisés par Christian Hilsz, Responsable de la Cellule Énergie.

UNE PRÉPARATION EN AMONT

Les techniciens sont en lien direct avec les entreprises chargées de la maintenance des chaufferies, qui préparent pendant l'été la mise en route des chaudières et assurent les éventuels travaux à effectuer pour une mise en route du chauffage dans les meilleures conditions dès septembre.

Exemple : rue des Près Heyds à Giromagny

Les régulations (qui déterminent la température de départ dans les radiateurs) ont été remplacées cet été et permettent aujourd'hui d'assurer le bon fonctionnement de la chaufferie.

LE DÉROULEMENT D'UNE MISE EN ROUTE « STANDARD »

Les deux techniciens chauffage organisent eux-mêmes leur tournée pour assurer une mise en route du chauffage, sauf éventuel problème, en 48 heures dès lancement de l'opération. Afin d'assurer la mise en route du chauffage dans l'ensemble des

logements bénéficiant d'une chaudière collective, le technicien doit :

- Paramétrer la chaufferie pour relancer le chauffage.
- Vérifier les installations en place : circuits de chauffage, pompes...
- Dégripper certains éléments si nécessaire.
- Réparer sur place un élément ou changer une pièce si nécessaire (une panne peut ne s'avérer visible que lorsque le chauffage est relancé).
- Régler et ajuster le système afin de garantir le meilleur chauffage possible et le meilleur confort aux locataires.

Ainsi que, pour certaines grosses chaudières :

- Visiter l'ensemble des sous-stations.

En effet, pour les plus gros sites, plusieurs sous-stations permettent d'assurer la mise en chauffe de l'ensemble des logements. Le technicien doit s'assurer de visiter chaque sous-station afin de vérifier les installations en place et relancer le chauffage en toute sécurité.

Exemple : rue de Londres à Belfort

La chaudière collective en place permet de chauffer plus de 800 logements sur le quartier des Résidences. Sept sous-stations permettent à cette chaudière de fonctionner.



Une nouvelle chaudière collective a été installée cette année à Beaucourt, Impasse des Combasles. Le système de chauffage électrique en place a entièrement été remplacé par une nouvelle chaudière au gaz et de nouveaux radiateurs hydrauliques ont été installés dans les 18 logements concernés. Ici, Christian Hilsz, Responsable de la Cellule Énergie, effectue les derniers réglages avant mise en route.

Reprise des visites du contrat robinetterie



Après la trêve estivale, les visites de contrôle du Contrat Robinetterie ont repris début septembre. 1 000 avis de passages ont été distribués pour des visites dans le quartier des Résidences (rues Schuman, de Vienne, Belgrade, du 11 novembre, Kiev, de Delémont, Sofia, Dorey) ainsi qu'à Delle, rue Debussy, rue des Vosges, rue du Rhône et rue du Jura.

En effet, chaque mois, un secteur d'environ 1 000 logements est ciblé, les locataires sont invités à prendre rendez-vous par un avis de passage pour le contrôle annuel de leurs équipements sanitaires (robinets, mitigeurs, joints...).

Ceux qui estiment que leurs appareillages sont sains et en bon état de fonctionnement ne sont pas tenus de le faire mais l'œil avisé de l'équipe

de professionnels du contrat robinetterie détecte souvent une anomalie qui n'avait pas été repérée.

- Un robinet qui fuit goutte à goutte représente une perte d'eau de 4 à 5 litres / heure, soit 35 à 44 m³/an.
- Une chasse d'eau qui fuit, c'est environ 25 à 40 litres d'eau / heure perdus.

EN EFFET, EN CAS DE FUITES CONSTATÉES, CELLES-CI REPRÉSENTENT 15 À 20 % DE L'EAU CONSOMMÉE EN MOYENNE PAR LES LOCATAIRES. D'où l'intérêt de faire attention à sa robinetterie !

9 collaborateurs de la régie de travaux de Territoire habitat composent cette équipe.

RAPPEL

LE RÔLE DE L'ÉQUIPE DU CONTRAT ROBINETTERIE

Cette équipe contrôle les appareillages sanitaires (joints, robinetterie, mitigeurs, bondes, robinets d'alimentation, évacuations, chasse d'eau, flotteur...) et procède au remplacement si nécessaire. En cas de constat d'une plus grosse anomalie (WC fendu, chasse d'eau cassée...) l'équipe planifie l'intervention avec l'occupant du logement ou demande la prise en charge par une entreprise référencée. Le contrat robinetterie permet donc au locataire, moyennant une participation mensuelle de 2,34 €, de bénéficier d'une garantie d'entretien de ses équipements.



CONTRAT ROBINETTERIE



VISITES DE CONTRÔLE

3 281
VISITES EN 2016

Les appareils vétustes sont remplacés, l'investissement en matériel neuf se monte à **156 500 €**, en privilégiant des appareillages de qualité.



DÉPANNAGES

3 138
DÉPANNAGES EN 2016

Les demandes de dépannage sont transmises par les gardiens après avoir réalisé un diagnostic chez le locataire.

SANITAIRE



TRAVAUX PLUS CONSÉQUENTS

299
INTERVENTIONS EN 2016
remplacement de lavabos, éviers, toilettes.

TOTAL



6 718
INTERVENTIONS EN 2016

COMMISSION RELATIONS LOCATAIRES

Réunion du lundi 11 septembre 2017

Le lundi 11 septembre 2017, les représentants de locataires, nos élus et plusieurs collaborateurs de Territoire habitat étaient réunis pour une réunion de la Commission Relations Locataires.

41

DEMANDES INDIVIDUELLES DE FIDÉLISATION

ont été présentées et accordées : les locataires qui ont atteint plus de 15 ans d'ancienneté dans un logement peuvent en effet faire une demande et bénéficier d'une action de rénovation de leur logement

2

RÉSULTATS DE CONSULTATIONS DE LOCATAIRES

ont été examinés : ces consultations portaient sur un projet d'automatisation des portes rues de Madrid et Mirabeau à Belfort



De gauche à droite : Stéphane Dietrich, Sylvie Deharbe, Services de Proximité de Territoire habitat, Laurent Ricord, Directeur du Service Locations de Territoire habitat, Ian Boucard, Président de la Commission Relations Locataires, Michel De Maddalena, Représentant de locataires et Eric Koeberle, Administrateur de Territoire habitat

**5 RÉUNIONS
DE CE
TYPE SONT
ORGANISÉES
PAR AN.**

OBJECTIFS

**RAPPEL DES
PRINCIPAUX
OBJECTIFS DE LA
COMMISSION
RELATIONS
LOCATAIRES
(CRL), PRÉSIDÉE
PAR IAN
BOUCARD**

- Examiner les demandes individuelles de fidélisation : en moyenne, 700 € sont accordés à ce titre.
- Étudier le résultat de programmes de fidélisation patrimoniale sur des immeubles déterminés (en particulier remplacement de sols et d'appareils sanitaires).
- Étudier les demandes d'adaptation au vieillissement.
- Analyser le résultat des consultations locataires (réhabilitation, pose d'interphonie, automatisation des portes...).
- Étudier les réclamations de locataires.

CALENDRIER 2017

DES CONSULTATIONS LOCATAIRES

INTERPHONIE

4-6 rue du Tramway à Belfort
5 rue de la Méchelle à Belfort

AUTOMATISATION DES PORTES

1-3 rue de Madrid à Belfort
2 rue Mirabeau à Belfort



De gauche à droite : Marie-France Cefis, Administratrice de Territoire habitat, Louisette Bonnet, Antoine Mantegari et Francis Lévêque, Représentants de locataires

DÉROULEMENT D'UNE CONSULTATION LOCATAIRES

Avant travaux, la CRL réalise une consultation locataires, qui se déroule comme suit :

- Réunion de présentation aux locataires du programme de travaux.
- Courrier individuel de consultation (augmentation du loyer ou des charges : montant après travaux). Les locataires ont un mois pour retourner leur coupon-réponse.
- Si la majorité des locataires ont répondu favorablement : lancement des travaux.