LA lettre AUX locataires

LE MAGAZINE DE TERRITOIRE HABITAT





TERRITOIRE HABITAT POURSUIT SES EFFORTS DANS UN CONTEXTE ÉCONOMIQUE COMPLIQUÉ



12 nouveaux logements ont été inaugurés le 4 février dernier 6-12 place Lorentz à Delle

La préparation du budget 2019 a poursuivi plusieurs objectifs cumulés : agir sur le patrimoine et sur la performance énergétique des bâtiments, améliorer la qualité et le cadre de vie des habitants, professionnaliser la qualité de service, poursuivre la création d'une offre nouvelle et adaptée dans tout le département.

Ainsi, la stratégie financière vise à faire mieux avec moins et passe par un travail sur les coûts de fonctionnement pour permettre un niveau d'investissement optimisé et tenant compte des contraintes imposées par la loi ELAN. Une nouvelle fois, la loi de finances 2019 maintient la Réduction du Loyer de Solidarité (RLS) au même niveau que pour l'exercice 2018.

Malgré ce contexte, nous avons souhaité maintenir le budget d'entretien en augmentation afin de préserver la qualité du parc et lutter contre la vacance dans un effort constant d'amélioration et d'adaptation de notre offre à la demande.

Dans les programmes de réhabilitations et de constructions neuves, les investissements favoriseront l'action sur les économies d'énergie, le confort et la fonctionnalité des logements. Par ailleurs, un effort particulier sera fait pour faire évoluer notre offre de logements aux personnes à mobilité réduite, notamment en rez-de-chaussée.

Enfin, Territoire habitat poursuit son travail d'innovation dans les modes de production d'énergie pour trouver la solution la plus économe et performante pour nos habitants afin de relever aujourd'hui les défis de demain!

PAGE 3 **BUDGET 2019**

LES DÉPENSES 45 692 000€

CONTEXTE ÉCONOMIQUE

MAINTIEN DE LA RÉDUCTION DE LOYER DE SOLIDARITÉ

-2200000€ en 2019

PAGES 4 À 7 LE RENOUVELLEMENT PATRIMONIAL

LES CONSTRUCTIONS NEUVES 4

En 2018 31 logements livrés

En 2019 mise en service de 12 logements 38 logements en cours de construction 58 logements à l'étude

LES ACQUISITIONS-AMÉLIORATIONS 5

En 2018 6 logements livrés

6-7 LA RÉHABILITATION

En 2018 196 logements livrés

En 2019 mise en service de 182

logements

358 logements à l'étude

En 2019 4 logements en cours de travaux

GROS ENTRETIEN ET RENOUVELLEMENT DES COMPOSANTS PAGES 8 À 11

RÉPARTITION DES TRAVAUX PAR UNITÉ TERRITORIALE

- 9 Unité territoriale Nord et Patrimoine Alstom
- 10 Unité territoriale Est
- 11 Unité territoriale Ouest

Enveloppe de 2 628 700 € pour le gros entretien (GE) et le renouvellement des composants

- gros entretien: 1498 000€
- renouvellement des composants: 1 130 700 €

LES DÉMOLITIONS PAGE 12

En 2018

29 logements démolis

à Beaucourt

En 2019

309 logements à démolir à Belfort, Beaucourt et Offemont À l'étude

104 logements

à Belfort et à Beaucourt

PAGE 13

LE CHAUFFAGE

En 2019 Près d'un million d'€

pour la maintenance et la rénovation des différents systèmes de chauffage et des réseaux d'eau chaude

PAGES 14-15

LE CONFORT DE VIE

En 2019 503 000€

seront consacrés aux travaux de rénovation (VMC, ascenseurs, interphonie)

PAGE 16

LE CADRE DE VIE

En 2019 487 000€

seront consacrés à des travaux d'amélioration du cadre de vie et de sécurisation

100 € DE LOYER ça représente quoi?

Pour 100 € de lover encaissé, Territoire habitat dépense :



33 € EN REMBOURSEMENT D'EMPRUNTS



22 € EN ENTRETIEN / MAINTENANCE



19 € EN FRAIS DE PERSONNEL



12 € EN TAXE FONCIÈRE

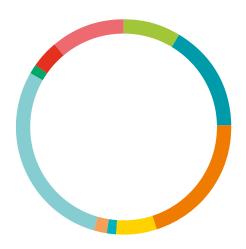


EN FONDS PROPRES POUR . L'INVESTISSEMENT

EN CHARGES DE GESTION

BUDGET 2019 Un budget construit en mode participatif sur la base de dialogues de gestion organisés avec chaque service.

FONCTIONNEMENT



CONTEXTE **ÉCONOMIQUE:**

- · La Réduction de Loyer de Solidarité, imposée par l'Etat aux bailleurs en 2018 pour compenser la baisse de l'A.P.L., est maintenue en 2019. **Ce qui prive de nouveau** Territoire habitat de 2 200 000 € de recettes en 2019.
- Un budget de fonctionnement en hausse de 1,3 % et un budget d'investissement conforme au Plan Stratégique Patrimonial voté en mars 2018.
- Une augmentation de 1,25 % des loyers au 1er janvier 2019, conformément à l'I.R.L. (indice de référence des loyers) et après 3 années sans aucune hausse.

LES **DÉPENSES** 45 692 000 €

À ces dépenses s'ajoutent les charges récupérables (eau, chauffage collectif, charges communes...) pour un montant de 15 millions d'euros.

•	Intérêts des emprunts	3	950	000€
•	Entretien et maintenance(entretien courant, gros entretien, régie d'Atelier)	. 7	431	690€
•	Frais de personnel	9	224	200€
•	Autres dépenses d'exploitation Ce sont des dépenses nécessaires au fonctionnement au quo Territoire habitat (fournitures, carburants, services extérieurs assurances, cotisations diverses)	tidi	en de	790€
•	Diagnostic Amiante-Électricité-Gaz		650	000€
•	Prélèvements sur les finances Une partie des recettes des bailleurs sociaux est prélevée afin la construction de logements et la Caisse de Garantie du Loge Social (CGLLS)	de	finan	cer

.....1 928 320 € (sinistres, pertes de charges locatives provoquées par la vacance, fonds propres pour financer une partie des investissements et des crédits pour reloger les locataires des immeubles à démolir)

Amortissements des immeubles ______13 184 000 €

Taxe foncière _____ 4 993 000 €

ÉVOLUTION DES INVESTISSEMENTS

INVESTISSEMENTS	BUDGET 2017	BUDGET 2018	BUDGET 2019
Constructions neuves			
Acquisitions-Améliorations	16 000 000 €	9 000 000 €	9 000 000 €
Réhabilitations			
Renouvellement des composants	3 440 000 €	3 309 000 €	3 370 000 €
Immobilisations de structure	282 500 €	340 500 €	438 000 €
TOTAL	19 722 500 €	12 649 500 €	12 808 000 €









13-15-17 rue des Chènevières à Moval

2 Le Clos de la Prairie à Beaucourt

Les constructions neuves

31 logements neufs ont été livrés en 2018 sur les communes de Bourogne, Roppe et Moval. 12 logements seront mis service en février 2019 à Delle.

LIVRAISON EN 2018 31 LOGEMENTS

BOUROGNE

Rue Vivaldi 11 PAVILLONS SÉNIORS

ROPPE

56 rue du Général de Gaulle8 LOGEMENTS

MOVAL 1

13-15-17 rue des Chènevières 12 LOGEMENTS

MISE EN SERVICE EN 2019 **12 LOGEMENTS**

DELLE 3 inaugurés le 4 février dernier

6-12 Place Lorentz _____12 LOGEMENTS









6-12 Place Lorentz à Delle

PROGRAMME EN COURS DE CONSTRUCTION 38 LOGEMENTS

ESSERT Rue Général de Gaulle _______12 LOGEMENTS CHÂTENOIS-LES-FORGES Rue Général de Gaulle ______8 LOGEMENTS VÉZELOIS 4 Les Carrès V ______4 LOGEMENTS

PROGRAMMES EN COURS
D'ÉTUDES POUR UN
DÉMARRAGE POSSIBLE
EN 2019
58 LOGEMENTS



CHÂTENOIS-LES-FORGES

Rue du Stade 8 LOGEMENTS

Le Clos de la Prairie 14 LOGEMENTS

ARGIÉSANS

BEAUCOURT 2

Rue du Tramway8 LOGEMENTS

DANJOUTIN

Rue du Docteur Jacquot 5 PAVILLONS SÉNIORS

CRAVANCHE

Rue de Vesoul7 LOGEMENTS SÉNIORS

BELFORT

Avenue du Champs de Mars 30 LOGEMENTS

Les acquisitions-améliorations



LIVRAISON EN 2018
6 LOGEMENTS

PHAFFANS

4 rue du Presbytère 3 LOGEMENTS

CHÂTENOIS-LES-FORGES 5

66 rue du Général de Gaulle 3 LOGEMENTS

PROGRAMME EN COURS DE TRAVAUX
4 LOGEMENTS

DENNEY

6-8 rue de la Baroche 3 LOGEMENTS

BELFORT

6 place Raymond Poincaré 1 LOGEMENT

- RÉHABILITATIONS -

Diminution du programme de réhabilitations

Dans la continuité de 2018, les effets de la Réduction de Loyer de Solidarité (R.L.S.) oblige Territoire habitat à réduire son programme ambitieux de réhabilitations pour l'année 2019.



1 15 avenue Miellet à Delle

LIVRAISON EN 2018
196 LOGEMENTS

DELLE 1

Quartier Haut de la Voinaie......104 LOGEMENTS

DANJOUTIN 2

13-15 rue du Bosmont

2-8 / 10-16 rue du Stand 92 LOGEMENTS

PROGRAMMES EN COURS DE **CHANTIER POUR UNE LIVRAISON EN 2019**

122 LOGEMENTS

OFFEMONT 3

2-4-8 rue Renoir 76 LOGEMENTS

BELFORT

BELFORT

5-6 place Raymond Poincaré 10 LOGEMENTS

PROGRAMME QUI **DÉBUTERONT** EN **2019 264 LOGEMENTS**

BELFORT

36 faubourg de Lyon82 LOGEMENTS

BEAUCOURT

Les Plots Champs Blessonniers 127 LOGEMENTS

GIROMAGNY

GIROMAGNY

12-14-16 rue de la Gare 18 LOGEMENTS

LEPUIX

19 rue de l'Église 13 LOGEMENTS

PROGRAMME EN **COURS D'ÉTUDES EN 2019** 358 LOGEMENTS

BELFORT

Rue Blum194 LOGEMENTS

BELFORT

Rues Braille / Verdun / Mansart ... 164 LOGEMENTS

744 LOGEMENTS SONT EN PHASE DE RÉHABILITATION OU D'ÉTUDE AU 1ER JANVIER 2019







3 4 rue Renoir à Offemont



Quartier Pépinière Béchaud à Belfort

GROS ENTRETIEN ET RENOUVELLEMENT DES COMPOSANTS

Le Gros entretien regroupe les gros travaux divers, ravalements de façades, travaux de zinguerie avec un budget de 1 498 000 € pour l'année 2019.

Les renouvellements des composants se concentrent principalement sur :

- la réfection des toitures, menuiseries extérieures, volets,
- la réfection ou l'installation d'équipements de sécurité et de confort (ascenseurs, VMC, interphonie),
- les embellissements intérieurs et extérieurs (halls, voiries, abords des immeubles),
- le remplacement d'équipements de chauffage (chaufferies collectives et chaudières individuelles, radiateurs, réseaux de chaleur).

AVEC UN BUDGET DE 1 130 700 €.

En 2019, 3 618 700 € seront consacrés à ces travaux, nécessaires au bon fonctionnement technique de notre patrimoine, à la qualité de vie et au confort de nos clients.

Le Budget consacré aux renouvellements des composants représente plus d'un quart des investissements annuels de Territoire habitat.

- UNITÉ TERRITORIALE NORD -

TOTAL PROGRAMME 2019 686 150 €







Place du Forum à Offemont

PROGRAMME GROS ENTRETIEN 2019				
BELFORT	17-29 rue de Dannemarie et 40-48 rue de Thann	Démolition murettes et création de nouvelles clôtures (suite)		
BELFORT	9-11 rue de Marseille	Rénovation des caves		
BELFORT	24 rue des Carrières	Réaménagement des sous-sols		
BELFORT	Quartier Ferry Ferrette Balzer	Remplacement de fenêtres de toits		
OFFEMONT	Pavillons anciennes casernes	Ravalement des façades (suite tranche 3/3)		
AUXELLES-BAS	1 rue de la Goutte d'Avin	Etanchéité liquide sur coursives et reprise des enduits et réfection éclairages		
SAINT-GERMAIN LE CHÂTELET	42 route Principale	Réfection des escaliers extérieurs et carrelages		
ETUEFFONT	Pavillons rue Fernand Begue	Remplacement des fenêtres de toits		
		BUDGET PRÉVISIONNEL GROS ENTRETIEN 2019 TOTAL TTC : 355 700 €		

PROGRAMME RENOUVELLEMENT DES COMPOSANTS 2019			
BELFORT	Pavillons Alstom	Remplacement des volets bois (plomb niveau 3) 2 ème tranche	
CRAVANCHE	Pavillons Domaine de l'Étang	Réfection des escaliers accès aux pavillons Tranche 1. Réfection couverture de 5 sur 9 pavillons restant 2019	
BUDGET PRÉVISIONNEL TOTAL RENOUVELLEMENT DES COMPOSANTS TTC : 330 45			

- UNITÉ TERRITORIALE EST et Patrimoine Sud Territoire

TOTAL PROGRAMME 2019 858 990 €

Belfort Centre Ville / Vieille Ville / Quartiers des Glacis et de la Miotte





Rue Payot à Belfort

PROGRAMME GROS ENTRETIEN 2019			
BELFORT	1-3-5 rue Dufay	Réfection des parties communes TFPB	
BELFORT	10-12-14 rue du Rosemont	Ravalement des façades	
BELFORT	25-27 Grande rue et 3 rue Petite Fontaine	Réfection des parties communes	
DELLE	3 A-B-C-D rue Claret	Remplacement sols PVC des cages d'escaliers	
MÉZIRÉ	1-2-3 rue des Acacias 1 ^{ère} tranche	Ravalement de façades et reprise balcons (voir zinguerie)	
		BUDGET PRÉVISIONNEL GROS ENTRETIEN 2019 TOTAL TTC : 285 340 €	

PROGRAMME RENOUVELLEMENT DES COMPOSANTS 2019			
BELFORT	24 rue Gaston Defferre au 2 rue Marcel Paul Remplacement des menuiseries extérieures tranche 1/3		
BELFORT	10-12-14 rue Stractman	Remplacement des menuiseries extérieures	
BELFORT	7 rue Payot	Réfection étanchéité et isolation toitures terrasses	
FÊCHE L'ÉGLISE	Rue des Combattes 10 pavillons	Réfection isolation des façades, remplacement des volets roulants + 1 porte d'entrée et pose de VMC Tranche 1/2	
BEAUCOURT	1-3-5 Chemin des Fontenelles, rue Japy	Remplacement des menuiseries extérieures	
BUDGET PRÉVISIONNEL TOTAL RENOUVELLEMENT DES COMPOSANTS TTC : 573 650 €			

- UNITÉ TERRITORIALE OUEST -

TOTAL PROGRAMME 2019 502 700 €

Quartier de la Pépinière et Patrimoine des communes de Bavilliers et de Châtenois-les-Forges





Rue Massenet à Belfort

PROGRAMME GROS ENTRETIEN 2019			
BELFORT	Rue Herriot	Réfection des balcons et garde-corps 3ème tranche TFPB	
BELFORT	8-10-12 rue de la Fraternité	Réfection des coursives et escaliers extérieurs tranche 2/2	
BELFORT	2-6 Place Schuman	Faux-plafonds coursives TFPB	
BELFORT	1-9 rue de Copenhague et 2-10 rue d'Oslo	Remplacement des portes palières	
ESSERT	34 pavillons ZAC du Port	Remplacement des fenêtres de toits	
		BUDGET PRÉVISIONNEL GROS ENTRETIEN 2019 TOTAL TTC : 276 100 €	

PROGRAMME RENOUVELLEMENT DES COMPOSANTS 2019			
BELFORT	3 rue Blum (Atelier Territoire habitat)	Réfection enrobé et étanchéité	
ESSERT	Rue des Eglantines, 2 rue des Noisetiers, 44 rue des Chênes	Réfection étanchéité des terrasses tranche 1/5. Ravalement et isolation de façades et traitement des balcons tranche 1/5	
BUDGET PRÉVISIONNEL TOTAL RENOUVELLEMENT DES COMPOSANTS TTC : 226 600 4			



LES DÉMOLITIONS

29 LOGEMENTS DÉMOLIS EN 2018

BEAUCOURT 1



15 impasse Champs Blessonniers

309 LOGEMENTS À DÉMOLIR EN 2019

BELFORT225 LOGEMENTS

programmée le 20 juin 2019

Quartier des Résidences la Douce 2



9 rue de Zaporojie

1 rue Dorey

2 rue Dorey

BEAUCOURT.... 32 LOGEMENTS début du grignotage le 4 février 2019

Quartier Champs Blessonniers 8-14 rue des Frères Berger

OFFEMONT..... 52 LOGEMENTS

Quartier Arsot - Ganghoffer 6 et 12 rue Renoir



15 impasse des Champs Blessonniers Beaucourt

104 LOGEMENTS DÉMOLITIONS Á L'ÉTUDE

BELFORT.... 75 LOGEMENTS

Quartier des Résidences la Douce 3 rue Dorey

BEAUCOURT _____29 LOGEMENTS

23 rue des Prières





Rénovation chaufferie 4 rue Hauterive, Giromagny

LE CHAUFFAGE

Territoire habitat poursuit sa politique en matière d'amélioration des performances de ses dispositifs de chauffage grâce notamment à ses programmes de rénovation de chaufferie, de remplacement de chaudières électriques, de remplacement de radiateurs.

En développant ses réhabilitations énergétiques par le renforcement de l'isolation de ses bâtiments, Territoire habitat intensifie son engagement dans la transition énergétique.

Améliorer le confort de nos clients reste une priorité.

EN 2018

BELFORT DARDEL Rues Barcot, de Giromagny Avenue des Frères Lumière	Travaux préparatifs à la pose des répartiteurs de chauffage. Rénovation des sous stations. Remplacement des pieds de colonnes, des vannes de radiateurs et des tés.
BELFORT, GIROMAGNY	Remplacement de 319 chaudières individuelles
BELFORT 4A et 4B rue Proudhon	Remplacement des radiateurs
BELFORT 2-6 rue Blum et 10 rue de la Paix	Réfection des réseaux enterrés
BELFORT 10-16 rue Allende	Remplacement des radiateurs
GIROMAGNY 4 rue Hauterive	Rénovation de la chaufferie
BELFORT 2 rue Mirabeau	Rénovation des réseaux d'eau chaude sanitaire
DODANG	

PROGRAMMES DÉBUTÉS EN **2018** ET QUI FINIRONT **E**N **2019**

PROGRAMMES 2019

Près de 1 million d'euros seront consacrés en 2019 à la maintenance et à la rénovation des différents systèmes de chauffage et des réseaux d'eau chaude.

	e
DORANS 6 et 10 rue l'Héritier Travaux sur pompes à chaleur	
BELFORT 12 rue de Giromagny Rénovation chaufferie	
BELFORT 1 rue Pierre Curie Rénovation du réseau d'eau chaude sanitaire	
FOUSSEMAGNE 32 avenue d'Alsace Remplacement pompes à chaleur	
VALDOIE Rue Paul Hueber Réfection des réseaux enterrés Belfort rue de la Paix	
ESSERT 2 rue des Noisetiers, 44 rue des Chênes et 17-19-21 rue des Eglantines Remplacement de radiateurs	
DIVERS SITES Remplacement de 276 chaudières individuelles	i

- La rénovation des réseaux eaux chaude sanitaire et le remplacement des radiateurs et des vannes thermostatiques sont des travaux de rénovation nécessaires pour :
- · assurer le bon état général des installations,
- garantir une meilleure gestion des consommations de chauffage.



LE CONFORT DE VIE

La réfection et la mise aux normes des ascenseurs

La mise en place et la rénovation des dispositifs d'interphonie La réfection des ventilations mécaniques contrôlées

- LES ASCENSEURS -

I RÉNOVATION 2018

BELFORT

BELFORT Nord 4 et 6 rue Allende

2 appareils

Quartier Glacis du Château

4 rue Parant

1 appareil

Quartier de la Pépinière - Béchaud 4 et 6 rue Chappuis

2 appareils

BAVILLIERS 1

Quartier des Résidences du Parc 12 rue de Délémont

2 appareils

PROGRAMME 2019

BELFORT

12 et 14 rue Allende

1 appareil

1 rue du 4 septembre

1 appareil

Quartier de la Pépinière - Béchaud

8 et 10 rue Chappuis

1 appareil

Quartier des Résidences du Parc

2 appareils

2 et 6 Place Schuman

BAVILLIERS

Quartier des Résidences du Parc 10 rue de Délémont

2 appareils

12 rue de Délémont Bavilliers

- LES PORTES D'IMMEUBLES ET L'INTERPHONIE -

I RÉALISATION 2018

Remplacement des portes d'immeubles et création ou réfection d'interphonie avec contrôle d'accès

BELFORT

24 rue de Toulouse 16 rue du Tramway 1 et 7 rue de la Méchelle 1 rue Pierre Curie 24 rue Gaston Defferre 2 rue Mirabeau 17 A et 17 B rue du Barcot 30 rue Gaston Defferre 5 rue Henry Dorey

ETUEFFONT Collectifs Cottet Huot

ANJOUTEY

2A et 2B rue Martin

VALDOIE

10-12-14 rue du Maire Henriot

Le programme 2019 est actuellement en cours de validation.



- LES VENTILATIONS MÉCANIQUES CONTRÔLÉES -

Les rénovations des ventilations mécaniques contrôlées (V.M.C.) sont indispensables pour garantir la bonne qualité de l'air ambiant et prévenir les problèmes d'humidité dans les logements

RÉNOVATIONS 2018

Réfection de la ventilation et reprise couverture

BELFORT

Quartier des Résidences Bellevue 3-13 rue de Stockholm

PROGRAMME 2019

Réfection de la ventilation et reprise couverture

BELFORT

27 rue Miellet 9 rue de Strasbourg 19/21 rue Lumière





1

6-8 place du Forum Offemont



24 rue de Toulouse Belfort

Les travaux d'embellissement des halls d'immeubles réalisés chaque année démontrent la volonté forte de Territoire habitat d'entretenir, de moderniser et d'améliorer le cadre de vie.

CADRE DE VIE, ENVIRONNEMENT, ET ENTRÉES D'IMMEUBLE :

Les aménagements extérieurs

Les travaux aires ordures ménagères

Les travaux d'embellissements extérieurs

Les travaux d'embellissements intérieurs

L'assainissement

TRAVAUX D'EMBELLISSEMENT DES HALLS EN 2018

BELFORT

24 rue de Toulouse 2 1-3-6 rue de l'Étuve et 2 Place de la Grande Fontaine

OFFEMONT 1

2-4-6-8 Place du Forum

PROGRAMME DE TRAVAUX D'EMBELLISSEMENT DES HALLS EN 2019

BELFORT

24 rue des Carrières 12 bis rue de Bordeaux

OFFEMONT

2-4 Voie Cybèle et 2-8 Voie Minerve

ENFOUISSEMENT DE CONTENEURS À ORDURES MÉNAGÈRES

En partenariat avec le Grand Belfort, Territoire habitat reconduit son programme d'enfouissement de conteneurs à ordures ménagères pour l'année 2019. Ce dispositif améliore considérablement la gestion des déchets et facilite le tri sélectif.