

LA LETTRE

WWW.TH90.FR

AUX LOCATAIRES

AVRIL 2021



NUMÉRO SPÉCIAL BUDGET

Territoire habitat
s'implante à Argièsans



TERRITOIRE
Habitat



Florian Bouquet,
Président de Territoire habitat

0% D'AUGMENTATION DES LOYERS

ÉDITO

Malgré un contexte rendu difficile par la mise en place de la Réduction du Loyer de Solidarité (RLS) et la crise sanitaire, le Conseil d'administration de Territoire habitat a fait un choix offensif dans son budget 2021 cumulant tout à la fois une non augmentation des loyers pour l'année 2021 et une augmentation de son budget de fonctionnement et d'investissement.

Face à l'adversité, il a été choisi de s'inscrire dans le plan de relance avec une nette intensification des travaux, principalement de réhabilitations énergétiques pour permettre aux entreprises de surmonter les conséquences de la crise, de maintenir cet effort sur les trois prochaines années, tout en prenant également en considération les impacts sociaux de la pandémie en renonçant aux ressources générées par l'augmentation annuelle des loyers. **C'est un choix unique en Bourgogne-Franche-Comté.**

Les budgets engagés visent à améliorer le confort des habitants, à intensifier le volume de nos réhabilitations énergétiques en

parallèle du changement de la physionomie de notre patrimoine.

Les coûts engagés sur la poursuite de l'effort sur l'entretien du patrimoine visent à maintenir l'état du parc dans un état permanent de qualité.

Afin de répondre aux enjeux à venir, la recherche d'innovations énergétiques, notamment sur l'hydrogène, sont une préoccupation de chaque opération pour tendre vers une minimisation des charges liées au chauffage.

C'est une des ambitions pour les années à venir qui doit nous permettre d'améliorer sensiblement la qualité et le confort de nos logements.

Enfin, un investissement sera consacré au travail de modernisation des outils mis à disposition de nos habitants pour faciliter l'accès à l'information ainsi que le suivi des sollicitations.

Florian Bouquet,
Président

La Lettre aux Locataires • Avril 2021

Publication bimestrielle éditée par
Territoire habitat 44 bis rue Parant
CS 40189 90004 Belfort Cedex
Tél. : 03 84 36 70 00

Directeur de la publication :
Jean-Sébastien Paulus

Rédaction : Emilie Meirland
Sylvain Gaumard

Photos : Territoire habitat
Sylvain Gaumard

Graphisme et mise en page :
Éléphant Com and Events
5 rue du Président Roosevelt
90000 Belfort
Tél. : 03 84 21 22 24

Impression : Éléphant Com and Events
Tirage : 12 000 exemplaires



BUDGET 2021

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

46 764 800 €
LES DÉPENSES

À ces dépenses s'ajoutent les charges récupérables (eau, chauffage collectif, charges communes ...) pour un montant de plus de 14 678 400 €.

■	Intérêts des emprunts	3 014 000 €
■	Entretien et maintenance	8 334 100 €
	<i>(entretien courant, gros entretien, régie d'Atelier)</i>	
■	Frais de personnel	9 573 964 €
■	Autres dépenses d'exploitation	3 481 240 €
	<i>Ce sont des dépenses nécessaires au fonctionnement au quotidien de Territoire habitat (fournitures, carburants, services extérieurs divers, assurances, cotisations diverses)</i>	
■	Diagnostic Réparage Amiante-Électricité-Gaz	600 000 €
■	Côtisation CGLLS	795 000 €
	<i>Une partie des recettes des bailleurs sociaux est prélevée afin de financer la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS)</i>	
■	Amortissements des immeubles	12 482 800 €
■	Coût des impayés	650 000 €
■	Divers	2 141 400 €
	<i>(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)</i>	
■	Taxe foncière	5 691 796 €

0%
D'AUGMENTATION
DES LOYERS

CONTEXTE ÉCONOMIQUE

➤ Afin de soutenir nos clients face à la situation exceptionnelle traversée par notre pays, **PAS D'AUGMENTATION DES LOYERS EN 2021**

➤ La Réduction de Loyer de Solidarité, imposée par l'État aux bailleurs en 2018 pour compenser la baisse de l'A.P.L., est maintenue en 2020. **Ce qui prive de nouveau Territoire habitat de 2 500 000 € de recettes en 2021.**

➤ Un budget de fonctionnement en hausse de 1,5 % et un budget d'investissement conforme au Plan Stratégique Patrimonial voté en décembre 2020.

INVESTISSEMENTS

	BUDGET 2019	BUDGET 2020	BUDGET 2021
Constructions neuves			
Acquisitions Améliorations	9 000 000 €	9 000 000 €	15 000 000 €
Réhabilitations			
Renouvellement des composants	3 370 000 €	4 037 000 €	4 060 000 €
Immobilisations de structure	438 000 €	484 799 €	510 000 €
TOTAUX	12 808 000 €	13 521 799 €	19 570 000 €

RENOUVELLEMENT PATRIMONIAL



DANS LE RÉTRO
20 logements neufs
ont été livrés en 2020
sur les communes d'Essert
et Châtenois-les-Forges.

CONSTRUCTIONS NEUVES

**PROGRAMMES EN COURS
DE CONSTRUCTION**
28 LOGEMENTS

ARGIÉSANS

VEFA Carrés du Tram 8 LOGEMENTS

CHÂTENOIS-LES-FORGES ①

VEFA Carrés d'Hortense 8 LOGEMENTS

CRAVANCHE ②

Rue de Vesoul 7 LOGEMENTS

DANJOUTIN ③

Rue du Docteur Jacquot 5 PAVILLIONS

**PROGRAMMES EN COURS
D'ÉTUDES POUR 2021**
46 LOGEMENTS

BELFORT

Avenue du Champs de Mars 30 LOGEMENTS

BELFORT

PSLA VEFA Rue de Vesoul 8 LOGEMENTS

DANJOUTIN

Carrés de Paul 8 LOGEMENTS



74 logements sont en phase de construction
ou d'études au 1^{er} janvier 2021.



DANS LE RÉTRO

245 logements ont été livrés en 2020 à Beaucourt et Belfort.

RÉHABILITATIONS

**UNE PRIORITÉ
DU BUDGET
DE TERRITOIRE HABITAT EN 2021**

La politique de réhabilitation du patrimoine reste malgré l'environnement social, sanitaire et financier, une priorité.

PROGRAMMES EN COURS DE CHANTIER POUR 2021

55 LOGEMENTS

GIROMAGNY

4-6-8 rue Hauterive 24 LOGEMENTS

GIROMAGNY

12-14-16 rue de la Gare 18 LOGEMENTS

LEPUIX 4

19 rue de l'Église 13 LOGEMENTS

PROGRAMMES EN COURS D'ÉTUDES POUR 2021

530 LOGEMENTS

BELFORT

Rues Braille-Verdun-Mansart 164 LOGEMENTS

BELFORT

Rue Blum 194 LOGEMENTS

BELFORT

Le Monastère 172 LOGEMENTS



585 logements sont en phase de réhabilitation ou d'études au 1^{er} janvier 2021.



Quartier Bougenel à Belfort

RENOUVELLEMENT DES COMPOSANTS

EN 2021, 4 060 000 € SERONT CONSACRÉS AUX TRAVAUX DE RENOUVELLEMENT DE COMPOSANTS, NÉCESSAIRES AU BON FONCTIONNEMENT TECHNIQUE DE NOTRE PATRIMOINE, À LA QUALITÉ DE VIE ET AU CONFORT DE NOS CLIENTS.

DANS CES TRAVAUX SONT NOTAMMENT INCLUS :

- La réfection des toitures, menuiseries extérieures, volets,
- Le remplacement d'équipements de chauffage (chaufferies collectives et chaudières individuelles, radiateurs, réseaux de chaleur),
- La réfection des logements vacants dégradés.
- 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).

BUDGET RENOUVELLEMENT DES COMPOSANTS :

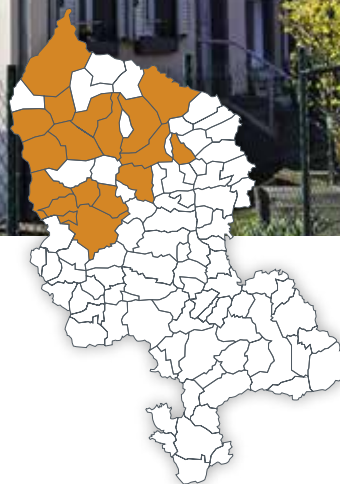
- Unité Territoriale Nord : 1 181 700 €
- Unité Territoriale Est : 730 700 €
- Unité Territoriale Ouest : 403 600 €
- Autres sites : 1 744 000 €



1 rue Aristide Briand à Cravanche
(ravalement des façades et le
remplacement de zinguerie)

UNITÉ TERRITORIALE NORD

1 443 800 €
TOTAL PROGRAMME 2021



Belfort
Dardel / Ferry / Allende
Arsot / Ganghoffer Vosges
/ Forges

PROGRAMME GROS ENTRETIEN 2021

BELFORT	41 à 51 rue de Thann et 1 à 11 rue de Lorraine	Démolition murettes et création nouvelles clôtures (suite)
BELFORT	19 rue Lumière	Ravalement de façades
BELFORT	Quartier Ferry Ferrette Balzer	Réfection des peintures parties communes 5 cages - 2 ^e tranche
CRAVANCHE	1 rue Aristide Briand	Réfection des parties communes

BUDGET PRÉVISIONNEL GROS ENTRETIEN 2021 TOTAL TTC : 262 100 €

PROGRAMME RENOUVELLEMENT DES COMPOSANTS 2021

BELFORT	Pavillons Prés de l'Etang	Rénovation parking souterrain
BELFORT	Pavillons Alstom	Remplacement des volets bois
BELFORT	4-6 rue du Tramway	Remplacement des menuiseries extérieures 1 ^{re} tranche
BELFORT	27-29 rue du Barcot	Désamiantage réfection couverture 2 ^e tranche
BELFORT	19 rue Lumière	Réfection couverture zinguerie et remplacement volets battants et divers menuiseries
BELFORT	2 Avenue Gambiez	Réfection et isolation toitures terrasses tranche 1/2
BELFORT	12 rue Allendé	Réfection étanchéité et isolation toiture terrasse
BELFORT	3 rue de la Savoureuse	Remplacement chauffage électrique par gaz
CRAVANCHE	Pavillons Domaine du bois Joli	Remplacement fenêtres et portes palières tranche 2/2

BUDGET PRÉVISIONNEL TOTAL RENOUVELLEMENT DES COMPOSANTS TTC : 1 181 700 €

GROS ENTRETIEN

1-2 rue des Acacias à Méziré



UNITÉ TERRITORIALE

EST & PATRIMOINE
SUD TERRITOIRE

928 700 €
TOTAL PROGRAMME 2021

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

PROGRAMME GROS ENTRETIEN 2021

BELFORT	Bat N°4 + 10-12-14 rue du Rosemont	Réfection des parties communes
BELFORT	Rue Brossolette	Réfection parties de façades bâtiments 1 à 13
BELFORT	Passage Bérégovoy	Réfection des parties communes
DANJOUTIN	Rues Vosges, Lorraine, Alsace	Rénovation des caves, sous-sols 2 ^e tranche

BUDGET PRÉVISIONNEL GROS ENTRETIEN 2021 TOTAL TTC : **198 000 €**
PROGRAMME RENOUVELLEMENT DES COMPOSANTS 2021

BELFORT	Rue Defferre et 2 rue M. Paul	Remplacement des menuiseries extérieures 3 ^e tranche
BELFORT	3 place de la petite fontaine	Remplacement des menuiseries extérieures
BELFORT	40-42 rue des Bons Enfants	Remplacement des menuiseries extérieures
BELFORT	5-7 rue Rostand	Réfection couverture zinguerie
DELLE	La Voinaie	Remplacement réseaux enterrés chauffage et eau chaude tranche 2/2

BUDGET PRÉVISIONNEL TOTAL RENOUVELLEMENT DES COMPOSANTS TTC : **730 700 €**

44 rue des Chênes à Essert



UNITÉ TERRITORIALE OUEST

869 500 €
TOTAL PROGRAMME 2021

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

PROGRAMME GROS ENTRETIEN 2021

BELFORT	27 rue Miellet	Ravalement de façades garages
BELFORT	1 rue Miellet	Ravalement de façades garages
BELFORT	2 rue Mirabeau	Réfection des parties communes
BELFORT	1 rue Pierre Curie	Réfection des parties communes
BELFORT	Rue Herriot	Réfection balcons et garde-corps 5 ^e tranche
BELFORT	Rue Herriot n° 1 et 2	Réfection des parties communes 1 ^{re} tranche

BUDGET PRÉVISIONNEL GROS ENTRETIEN 2021 TOTAL TTC : **465 900 €**

PROGRAMME RENOUVELLEMENT DES COMPOSANTS 2021

BELFORT	1-3-5 rue de Rome	Réfection étanchéité terrasse
BELFORT	1 rue Miellet	Remplacement couvertures garages
BELFORT	27 rue Miellet	Remplacement couvertures garages
ESSERT	21 rue des Églantines	Réfection étanchéité terrasse, isolation façades et traitement des balcons tranche 3/5

BUDGET PRÉVISIONNEL TOTAL RENOUVELLEMENT DES COMPOSANTS TTC : **403 600 €**

ENVIRONNEMENT ET CONFORT

Les travaux de développement durable réalisés chaque année démontrent la volonté forte de Territoire habitat de prendre en compte les dimensions économiques, environnementales et sociales.

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

Aménagements extérieurs, travaux d'aires des ordures ménagères, d'embellissements extérieurs et intérieurs, assainissement

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 de ses clients.

En 2020, 3 immeubles ont bénéficié de travaux d'embellissements de hall à Belfort.

En 2021, 3 autres immeubles bénéficieront de ces aménagements aux 36 rue de Lille, 3-13 rue de Stockholm et 11 rue Paul Bert à Belfort.

En partenariat avec le Grand Belfort, Territoire habitat reconduit son programme d'enfouissement de conteneurs à ordures ménagères pour l'année 2021. Ce dispositif améliore considérablement la gestion des déchets et facilite le tri sélectif pour nos clients.

LE CONFORT DE VIE

La réfection et la mise aux normes des ascenseurs

En 2020, 9 ascenseurs ont été rénovés dans des immeubles situés à Belfort. 10 ascenseurs seront rénovés en 2021 : 14 rue Allendé, 2 rue Charles Bohn, 20 rue du Lavoisier, 7 rue Dufay, 5D, 7A et 7B rue Rostand, 44 rue



Parant, 6 rue Parant, 30 rue Defferre à Belfort.

En 2021, Le programme de rénovation est en cours d'étude.

La mise en place et la rénovation des dispositifs d'interphonie

Remplacement des portes d'immeubles et création ou réfection d'interphonie avec contrôle d'accès - 18 entrées d'immeubles à Belfort et 2 à Bourogne ont bénéficié de ce dispositif.

Le programme 2021 est actuellement à l'étude.

La réfection des ventilations mécaniques contrôlées

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

↑ Hall rénové au 5 rue Dufay à Belfort

En 2020, réfection de la ventilation au 44-46 rue Parant à Belfort et au 1 rue Aristide Briand à Cravanche.

En 2021, réfection de la ventilation au 19 rue Lumière à Belfort. D'autres sites sont à l'étude et seront programmés en cours d'année.



Améliorer le confort de nos clients reste une priorité



Nouvelle chaudière
bois au 13 rue
de Lorraine à Delle

LE CHAUFFAGE

Les chaufferies du 13 rue de Lorraine à Delle et rue des Prés Heyds à Giromagny seront rénovées en 2021.

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 individuelles au gaz, de remplacement de radiateurs...

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

En 2020, ce sont 22 immeubles concernés par de la maintenance ou des rénovations des différents systèmes de chauffage et des réseaux d'eau chaude pour un coût de plus d'1,84 millions d'euros.

La rénovation des réseaux eau chaude sanitaire, le remplacement des radiateurs et des vannes thermostatiques, les vannes de pieds de colonnes sont des travaux de rénovation nécessaires pour :

- Assurer le bon état général des installations.
- Garantir une meilleure gestion des consommations de chauffage.



PROGRAMME 2021

DELLE

Quartier la Voinaie

Rénovation chaufferie partie gaz tranche 2/2
Remplacement réseaux enterrés tranche 2/2

BELFORT

2 rue Joliot Curie

Remplacement pieds de colonnes chauffage et eau chaude sanitaire. Remplacement de régulation chaufferie au 56 Commandos d'Afrique

OFFEMONT

56 rue Commandos d'Afrique
Anciennes Casernes

Ces travaux sont réalisés dans le cadre du renouvellement des contrats de chaufferies signés fin 2020

OFFEMONT

Rue Paul Hueber

GIROMAGNY

13 rue des Prés Heyds

Rénovation de la chaufferie

BELFORT

2 rue Pierre Curie

Remplacement d'une chaudière

DIVERS SITES

Remplacement de 250 chaudières individuelles
Remplacement ponctuel de chaudières individuelles
Interventions sur réseaux enterrés

**Plus d'1,27 M€
seront consacrés
en 2021 à la
maintenance
et à la rénovation
des différents
systèmes
de chauffage
et des réseaux
d'eau chaude.**

DÉMOLITION



Les travaux préparatoires à la démolition de la tour du 3 rue Dorey à Belfort ont commencé

LES DÉMOLITIONS

POUR MIEUX CONSTRUIRE L'AVENIR

L'année 2021 a vu le commencement des travaux de désamiantage de la tour des 23 rue des Prières à Beaucourt et sa démolition physique en février 2021.

Les travaux préparatoires à la démolition de la Tour 3 rue Dorey se poursuivent. Ainsi, l'année 2021 verra la dernière démolition (Tour 3 rue Dorey) dans le cadre du NPNRU de la convention du quartier des Résidences.



Finition des travaux de démolition



29

**LOGEMENTS
DÉMOLIS EN 2020**

75

**LOGEMENTS SERONT
DÉMOLIS EN 2021**

QUARTIER DES RÉSIDENCES
LA DOUCE 3 RUE DOREY
À BELFORT

Démolition de la tour
du 23 rue des Prières à Beaucourt

