

LA LETTRE

WWW.TH90.FR

AUX LOCATAIRES

AVRIL 2022



**0% D'AUGMENTATION
DE LOYER EN 2022**



SPÉCIAL BUDGET

quali'
hlm
La qualité de service
en actions et en preuves


TERRITOIRE
Habitat



LE BUDGET 2022 MARQUE DONC UNE FORTE VOLONTÉ DE SURMONTER LES OBSTACLES CONJONCTURELS

Marie-Hélène Ivol,
Présidente
de Territoire habitat

Le budget 2022, élaboré en mode participatif, a pour ambition de maintenir un investissement fort sur la réhabilitation de notre parc, un entretien courant à un rythme soutenu, tout en tentant de maîtriser le budget de fonctionnement particulièrement malmené ces dernières années. Les mesures gouvernementales notamment sur la Réduction du Loyer de Solidarité (RLS), ont sensiblement porté atteinte à nos capacités financières.

Pourtant, pour la deuxième année consécutive, sur ma proposition, le conseil d'administration a tenu à marquer sa solidarité avec vous, en n'augmentant pas les loyers. En effet, bien avant les conséquences du conflit en Ukraine, une importante baisse du pouvoir d'achat se faisait sentir, notamment en raison des hausses sur l'énergie et le carburant. C'est une décision solidaire unique en Bourgogne Franche Comté approuvée à l'unanimité de nos administrateurs.

Ce budget est aussi un budget de relance suite aux deux exercices perturbés par les crises sanitaire et énergétique. En effet, les entreprises doivent faire face à la fois à une augmentation des matières premières, de l'énergie, à des difficultés d'approvisionnement et de manière paradoxale, à une crise des recrutements.

Le budget 2022 marque donc une forte volonté de surmonter les obstacles conjoncturels pour poursuivre la dynamique engagée sur le patrimoine et maintenir l'effort sur le fonctionnement et sur l'entretien en particulier.

Volontaire et audacieux, ce budget nous permet de poursuivre l'efficacité de notre mission avec pour objectifs majeurs la qualité de service et le confort de nos habitants.

Bien à vous

BUDGET 2022

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

46 290 572 €
LES DÉPENSES

À ces dépenses s'ajoutent les charges récupérables (eau, chauffage collectif, charges communes...) pour un montant de plus de 14 136 868 €.

Intérêts des emprunts	2 572 000 €
Entretien et maintenance (Entretien courant, gros entretien, régie d'atelier)	7 661 530 €
Frais de personnel	9 956 891 €
Autres dépenses d'exploitation Ce sont des dépenses nécessaires au fonctionnement au quotidien de Territoire habitat (fournitures, carburants, services extérieurs divers, assurances, cotisations diverses)	3 417 145 €
Diagnostic Réparage Amiante-Électricité-Gaz	600 000 €
Cotisation CGLLS Une partie des recettes des bailleurs sociaux est prélevée afin de financer la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS)	523 000 €
Amortissements des immeubles	12 930 000 €
Coût des impayés	350 000 €
Taxe foncière	5 852 181 €

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 2022** pour la 2^{ème} année consécutive.

➤ La Réduction de Loyer de Solidarité, imposée par l'État aux bailleurs en 2018 pour compenser la baisse de L'APL. Ce qui prive de nouveau Territoire habitat de 2 879 851 € de recettes en 2022.

➤ Une feuille de route d'actions prioritaires : intensification des réhabilitations énergétiques et poursuite du programme des démolitions, les efforts portés sur la maintenance du parc, maintien des crédits des travaux d'adaptation et de prévention des logements au vieillissement et au handicap conformément aux engagements pris par Territoire habitat, implication dans la sécurité de nos locataires.

INVESTISSEMENTS

UNE ÉVOLUTION MARQUÉE DANS LES INVESTISSEMENTS

	BUDGET 2020	BUDGET 2021	BUDGET 2022
Constructions neuves Acquisitions Améliorations Réhabilitations	9 000 000 €	15 000 000 €	15 642 130 €
Renouvellement des composants	4 037 000 €	4 060 000 €	4 161 000 €
Immobilisations de structure	484 799 €	510 000 €	531 000 €
TOTAUX	13 521 799 €	19 570 000 €	20 334 230 €



CONSTRUCTIONS NEUVES

DANS LE RÉTRO

28 logements neufs livrés en 2021 sur les communes de Châtenois-les-Forges, Argiésans, Danjoutin, Cravanche.

• PROGRAMMES EN COURS DE CONSTRUCTION 16 LOGEMENTS

DANJOUTIN

Les Carrés de Paul 8 LOGEMENTS

BELFORT

Rue de Vesoul 8 LOGEMENTS

• PROGRAMMES EN COURS D'ÉTUDES 40 LOGEMENTS

BELFORT

Parc à Ballons 30 LOGEMENTS

AUXELLES-BAS

Rue de la Goutte d'Avin 10 LOGEMENTS

56 logements sont en phase de construction ou d'études au 1^{er} janvier 2022



RÉHABILITATION

Une priorité du budget de Territoire habitat en 2022
La politique de réhabilitation du patrimoine reste malgré l'environnement social, sanitaire et financier, une priorité.

PROGRAMMES EN COURS D'ÉTUDES 593 LOGEMENTS

ANJOUTEY

2-4 Impasse des fleurs 8 LOGEMENTS

BEAUCOURT

2-4 Rue de Montbouton 12 LOGEMENTS

BELFORT

Boulevard Anatole France 40 LOGEMENTS

Tour 2 rue Joliot-Curie 114 LOGEMENTS

2 av. Charles Bohn, 27/28 rue d'Alsace

et et 2/16 avenue Koechlin 258 LOGEMENTS

DELLE

Boulevard De Lattre de Tassigny 40 LOGEMENTS

FECHE L'EGLISE

Rue du Gros Chêne 12 LOGEMENTS

DANJOUTIN

Rue de Lorraine 2 LOGEMENTS

VALDOIE

Rue Paul Hueber 99 LOGEMENTS

FOUSSEMAGNE

Pavillon Le Vernois Tranche 1 8 PAVILLONS

PROGRAMMES EN COURS DE CHANTIER 530 LOGEMENTS

BELFORT

Rues Braille, Blum, Verdun

et Mansart 358 LOGEMENTS

Le Monastère 172 LOGEMENTS

*1123 logements sont en phase
de réhabilitation ou d'études
au 1^{er} janvier 2022*

DANS LE RÉTRO

55 logements ont été livrés en
2021 à Giromagny et Lepuix-Gy



RENOUVELLEMENT DES COMPOSANTS

En 2022, 4 061 000 € 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.

• BUDGET RENOUVELLEMENTS DES COMPOSANTS :

- ➔ Unité Territoriale Nord : 1 207 000 €
- ➔ Unité Territoriale Est : 353 000 €
- ➔ Unité Territoriale Ouest : 246 000 €
- ➔ Autres sites : 2 254 000 €

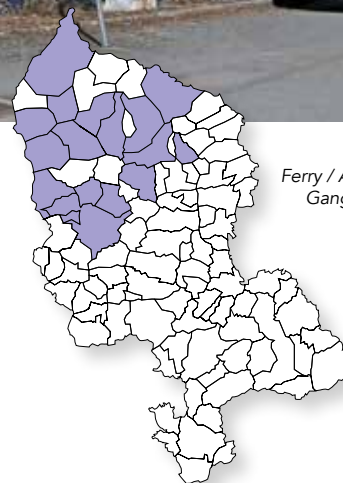
• DANS CES TRAVAUX SONT NOTAMMENT INCLUS :

- ➔ 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).



UNITÉ TERRITORIALE NORD

1 001 000 €
TOTAL PROGRAMME 2022



Belfort Dardel
Ferry / Allende / Arsot
Ganghoffer Vosges
Forges

PROGRAMME GROS ENTRETIEN 2022

BELFORT	29-39 Thann / 2-12 Lorraine	Travail sur les murettes
BELFORT	19 rue Lumière	Ravalement de façades / Réfection des parties communes
BUDGET PRÉVISIONNEL GROS ENTRETIEN 2022 TOTAL TTC : 170 000 €		

PROGRAMME RENOUVELLEMENT DES COMPOSANTS 2022

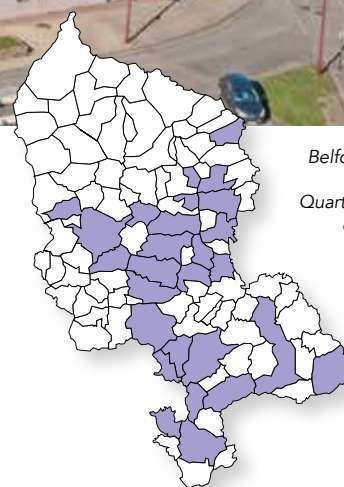
BELFORT	Pavillons Alstom	Remplacement des volets bois rue de Huningue et rue Voltaire
BELFORT	4-6 rue du Tramway	Remplacement des menuiseries extérieures
BELFORT	27-29 rue du Barcot / 62-68 rue Lumière	Désamiantage réfection couverture
BELFORT	17 avenue Dardel et 21 rue Lumière	Réfection couverture zinguerie / Remplacement volets battants et divers menuiseries
BELFORT	4 Avenue Gambiez / 12 rue Allendé	Réfection étanchéité et isolation toiture terrasse
BUDGET PRÉVISIONNEL TOTAL RENOUVELLEMENT DES COMPOSANTS TTC : 831 000 €		

GROS ENTRETIEN



UNITÉ TERRITORIALE EST & SUD

TERRITOIRE | 495 000 €
TOTAL PROGRAMME 2022



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

PROGRAMME GROS ENTRETIEN 2022

BELFORT	10 rue Gambetta	Ravalement de façades / Réfection des parties communes
MORVILLARS	Les Ouches	Réfection des balcons
BUDGET PRÉVISIONNEL GROS ENTRETIEN 2022 TOTAL TTC : 142 000 €		

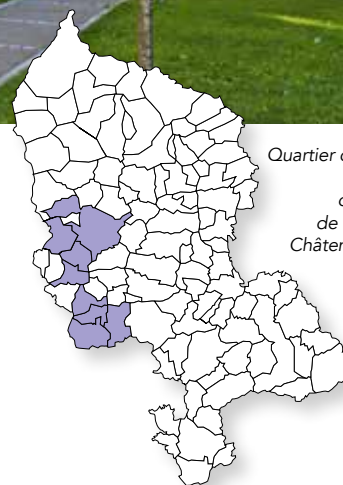
PROGRAMME RENOUVELLEMENT DES COMPOSANTS 2022

BELFORT	40-42 rue des Bons Enfants	Remplacement des menuiseries extérieures
BELFORT	3 place Petite Fontaine	Remplacement des menuiseries extérieures
FOUSSEMAGNE	Pavillons le Vernois	En étude
BUDGET PRÉVISIONNEL TOTAL RENOUVELLEMENT DES COMPOSANTS TTC : 353 000 €		



UNITÉ TERRITORIALE OUEST

510 300 €
TOTAL PROGRAMME 2022



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

PROGRAMME GROS ENTRETIEN 2022

BELFORT	1 et 27 rue Miellot	Ravalement de façades et garages
BELFORT	3-4-5-7 Rue Herriot	Réfection des parties communes 2 ^e tranche
BUDGET PRÉVISIONNEL GROS ENTRETIEN 2022 TOTAL TTC : 99 300 €		

PROGRAMME RENOUVELLEMENT DES COMPOSANTS 2022

BELFORT	5 Rue de Rome	Réfection étanchéité terrasse
BELFORT	3-13 Rue Stockholm	Réfection des parties communes
ESSERT	17 rue des Eglantines	Réfection étanchéité terrasse, isolation façades et traitement des balcons
BUDGET PRÉVISIONNEL TOTAL RENOUVELLEMENT DES COMPOSANTS TTC : 411 000 €		

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'IMMEUBLES

- ➔ Les aménagements extérieurs
- ➔ Les travaux aires ordures ménagères
- ➔ Les travaux d'embellissements extérieurs
- ➔ Les travaux d'embellissements intérieurs
- ➔ L'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 2021, 6 immeubles ont bénéficié de travaux d'embellissements de hall à Belfort (2 rue Mirabeau, 1 rue Pierre Curie, 4, 10, 12 et 14 rue du Rosemont). En 2022, 12 autres immeubles bénéficieront de ces aménagements (19 rue Lumière, 10 rue Gambetta, 3 au 7 rue Herriot, 3 au 13 rue Stockholm à Belfort).

En partenariat avec le Grand Belfort, Territoire habitat reconduit son programme d'enfouissement de conteneurs à ordures ménagères pour l'année 2022. 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

10 ascenseurs ont été rénovés en 2021 dans des immeubles situés à Belfort / 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. Le programme de rénovation pour 2022 est en cours d'étude.

LA MISE EN PLACE ET LA RÉNOVATION DES DISPOSITIFS D'INTERPHONIE

Le programme 2022 est actuellement en cours de consultation.

- ➔ 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.

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 2022.



• 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 individuelles au gaz, 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.

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.

Plus d'1.5 millions d'euros seront consacrés en 2022 à la maintenance et à la rénovation des différents systèmes de chauffage et des réseaux d'eau chaude.

AMÉLIORER LE
CONFORT DE
NOS CLIENTS
EST UNE
PRIORITÉ.



POUR MIEUX CONSTRUIRE L'AVENIR



75 logements ont été démolis en 2021. Quartier des Résidences La Douce 3 rue Dorey à Belfort pour un montant de 1 535 000 €. 75 logements sont à l'étude au 1^{er} janvier 2022 - En vue de la démolition du 8 rue Budapest à Belfort, le plan de relogement a commencé.