

LA LETTRE

WWW.TH90.FR

AUX LOCATAIRES

FÉVRIER 2023



SPÉCIAL BUDGET 2023

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


TERRITOIRE
Habitat



UN BUDGET 2023 CONSTRUIT DANS UN CONTEXTE DE CRISES

Marie-Hélène Ivoll,
Présidente
de Territoire habitat

Alors que nous sommes tous confrontés aux difficultés liées à la crise énergétique et financière, le budget 2023 de Territoire habitat a été construit en tenant compte de ces éléments.

Dans ce contexte délicat, j'ai souhaité que la qualité de service reste au cœur de nos préoccupations et que les réhabilitations énergétiques se poursuivent afin de limiter au mieux vos charges de chauffage.

Certes, les provisions ont augmenté afin d'anticiper d'éventuelles régularisations de charges importantes mais Territoire habitat restera vigilant sur les évolutions des coûts de l'énergie. Le prix des marchés de l'énergie varie rapidement et de façon conséquente. Nous devons donc calculer au plus juste la charge qui pèse sur nos locataires et nous adapter régulièrement.

En outre, nous devons faire en sorte que nos bâtiments les plus consommateurs d'énergie soient réhabilités et c'est un investissement conséquent pour les exercices 2023 et 2024. À cela s'ajoute

la volonté de maintenir un niveau élevé d'entretien et de maintenance de notre parc pour toujours améliorer votre cadre de vie.

Par ailleurs, soucieuse d'accompagner nos clients les plus fragiles, personnes âgées et handicapées, dans une démarche de maintien à domicile, j'ai souhaité qu'une réflexion soit engagée pour aller plus loin dans notre proposition de service. Le travail se déroulera au cours de l'année 2024 et des actions concrètes pourront ensuite être déclinées.

Les besoins évoluent, notre parc doit s'adapter pour répondre aux attentes de nos habitants !

Bien à vous

BUDGET 2023

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

DÉPENSES
47 151 879 €

À ces dépenses s'ajoutent les charges récupérables (eau, chauffage collectif, charges communes...) pour un montant de plus de 23 155 851 €.

DONT :

■ Intérêts des emprunts	2 577 000 €
■ Entretien et maintenance (Entretien courant, gros entretien, régie d'atelier)	7 731 275 €
■ Frais de personnel	10 335 300 €
■ Autres dépenses d'exploitation Ce sont des dépenses nécessaires au fonctionnement au quotidien de Territoire habitat (fournitures, carburants, services extérieurs divers, assurances, cotisations diverses)	4 251 983 €
■ Diagnostic Réparage Amiante-Électricité-Gaz	595 000 €
■ Cotisation CGLLS Une partie des recettes des bailleurs sociaux est prélevée afin de financer la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS)	300 000 €
■ Amortissements des immeubles	12 850 000 €
■ Coût des impayés	350 000 €
■ Taxe foncière	6 244 046 €

INVESTISSEMENTS

UNE ÉVOLUTION MARQUÉE DANS LES INVESTISSEMENTS	BUDGET 2021	BUDGET 2022	BUDGET 2023
Constructions neuves			
Acquisitions Améliorations	15 000 000 €	15 642 130 €	16 712 400 €
Réhabilitations			
Renouvellement des composants	4 060 000 €	4 161 000 €	6 359 256 € *
Immobilisations de structure	510 000 €	531 000 €	441 481 €
TOTAUX	19 570 000 €	20 334 230 €	23 513 137 €

* dont une enveloppe spécifique pour couvrir les dépenses liées aux dommages de la grêle en juin/ juillet 2022

3,5% D'AUGMENTATION DES LOYERS

➤ Après 2 années consécutives sans augmentation de loyers, Territoire habitat, bailleur responsable, a été obligé d'opter pour une augmentation de 3,5 % pour faire face aux contraintes réglementaires énergétiques fortes et à un environnement économique tendu.

➤ La Réduction de Loyer de Solidarité (imposée par l'État aux bailleurs en 2018 pour compenser la baisse de L'APL) prive de nouveau Territoire habitat de 2,9 millions € de recettes en 2023.

➤ La proposition d'un nouveau Plan Stratégique Patrimonial pour faire face à l'environnement économique actuel.

CONSTRUCTIONS NEUVES

• PROGRAMMES EN COURS DE CONSTRUCTION POUR UNE LIVRAISON EN 2023

8 LOGEMENTS

DANJOUTIN

Les Carrés de Paul
13 bis rue du Docteur Fréry..... 8 LOGEMENTS

ACQUISITIONS AMÉLIORATIONS

• PROGRAMMES EN COURS D'ÉTUDE AU 1^{ER} JANVIER 2023

24 LOGEMENTS

BOUROGNE

Ancien Presbytère
3 rue de l'École..... 6 LOGEMENTS

CHÂTENOIS-LES-FORGES

Rue du Commandant Prince..... 18 LOGEMENTS

• PROGRAMMES EN COURS D'ÉTUDES AU 1^{ER} JANVIER 2023

72 LOGEMENTS

BELFORT

Parc à Ballons..... 30 LOGEMENTS
Rue de Vesoul 8 PAVILLONS
Adresse à définir..... 9 LOGEMENTS

AUXELLES-BAS

Rue de la Goutte d'Avin 10 LOGEMENTS

CHÂTENOIS-LES-FORGES

Avenue des Forges 2 LOGEMENTS

DELLE

Gendarmerie
Rue de Verdun 13 LOGEMENTS

96 logements sont
en phase d'études
(construction et
amélioration) au
1^{er} janvier 2023



Danjoutin, Les Carrés de Paul



Bourogne, ancien presbytère



RÉHABILITATIONS

UNE PRIORITÉ DU BUDGET 2023

La politique de réhabilitation du patrimoine reste, malgré un environnement économique tendu et des contraintes réglementaires énergétiques fortes, une priorité.

1327 logements sont en phase de réhabilitation ou d'études au 1^{er} janvier 2023



Belfort, rue Verdun



Belfort, rue Braille

PROGRAMMES EN COURS D'ÉTUDES

AU 1^{ER} JANVIER 2023

797 LOGEMENTS

DANJOUTIN

Rue de Lorraine 2 PAVILLONS

FOUSSEMAGNE

Lotissement le Vernois 25 PAVILLONS

ANJOUTEY

Impasse des Fleurs 8 LOGEMENTS

BEAUCOURT

Rue de Montbouton 12 LOGEMENTS

Passage Bérégovoy 6 LOGEMENTS

BELFORT

Tour Anatole France 40 LOGEMENTS

Quartier Près de l'Étang 121 LOGEMENTS

Tour Joliot Curie 114 LOGEMENTS

Avenues Bohn, 258 LOGEMENTS

Alsace et Kœchlin 258 LOGEMENTS

FÊCHE L'ÉGLISE

Rue du Gros Chêne 12 LOGEMENTS

ÉTUEFFONT

Quartier Cottet Huot 27 LOGEMENTS
(PAVILLONS ET COLLECTIFS)

SAINT-GERMAIN

Rue Principale 10 LOGEMENTS

LA-CHAPELLE-SOUS-ROUGEMONT

Rue du Général de Gaulle 11 LOGEMENTS

DELLE

Bvd de Lattre de Tassigny 40 LOGEMENTS

GIROMAGNY

Rue des Casernes 12 LOGEMENTS

VALDOIE

Quartier Paul Hueber 99 LOGEMENTS

PROGRAMMES EN COURS DE CHANTIER

POUR UNE LIVRAISON EN 2023

530 LOGEMENTS

BELFORT

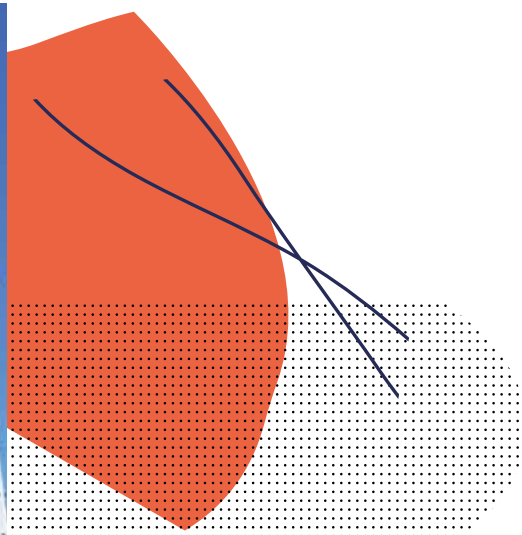
Rues Braille, 358 LOGEMENTS

Blum, Verdun, Mansart 172 LOGEMENTS

Le Monastère 172 LOGEMENTS

RENOUVELLEMENT DES COMPOSANTS

En 2023, 6 359 256 € (dont 1 018 256 € pour couvrir les dépenses des travaux liés aux dommages de la grêle en juin 2022) 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, mais également aux divers travaux nécessaires pour la transition énergétique.

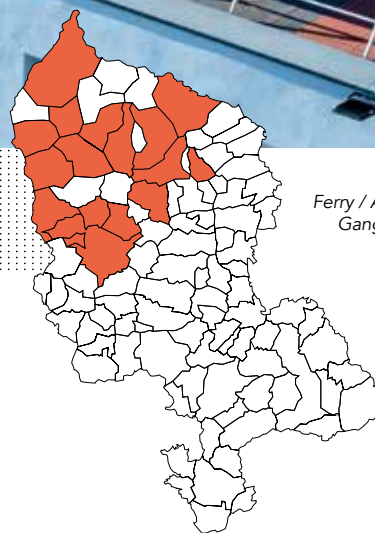


DANS CES TRAVAUX SONT NOTAMMENT INCLUS :

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

BUDGET RENOUVELLEMENTS DES COMPOSANTS

- ➔ Unités Territoriales (Nord, Est, Ouest) 1 767 000 €
- ➔ Transition énergétique 1 600 000 €



Belfort Dardel
Ferry / Allende / Arsot
Ganghoffer Vosges
Forges

UNITÉ TERRITORIALE NORD | 1 400 000 € TOTAL PROGRAMME 2023

PROGRAMME GROS ENTRETIEN 2023

BELFORT	17 rue Dardel – 21 avenue des Frères Lumière	Réfection des parties communes
BELFORT	19 avenue des Frères Lumière	Réfection des parties communes

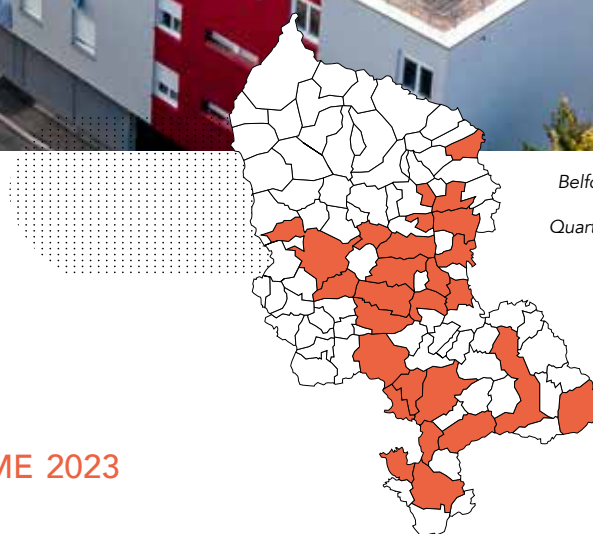
BUDGET PRÉVISIONNEL GROS ENTRETIEN 2023 TOTAL TTC : 100 000 €

PROGRAMME RENOUVELLEMENT DES COMPOSANTS 2023

BELFORT	9-27/24-34 rue de Giromagny	Désamiantage réfection couverture
BELFORT	2-10-14 rue Allende	Réfection étanchéité et isolation toiture terrasse
BELFORT	6 -8 rue Gambiez	Réfection étanchéité et isolation toiture terrasse
BELFORT	2 rue Gambiez	Ravalement des façades et étanchéité des coursives et balcons
DIVERS	À identifier	1 600 000 € dédiés à la transition énergétique à ventiler sur les 3 unités territoriales

BUDGET PRÉVISIONNEL RENOUVELLEMENT DES COMPOSANTS 2023 TOTAL TTC : 1 300 000 €

GROS ENTRETIEN



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

UNITÉ TERRITORIALE
EST & SUD | **94 000 €**
TERRITOIRE TOTAL PROGRAMME 2023

PROGRAMME GROS ENTRETIEN 2023

BELFORT

10 rue Gambetta

Ravalement de façades / Réfection des parties communes

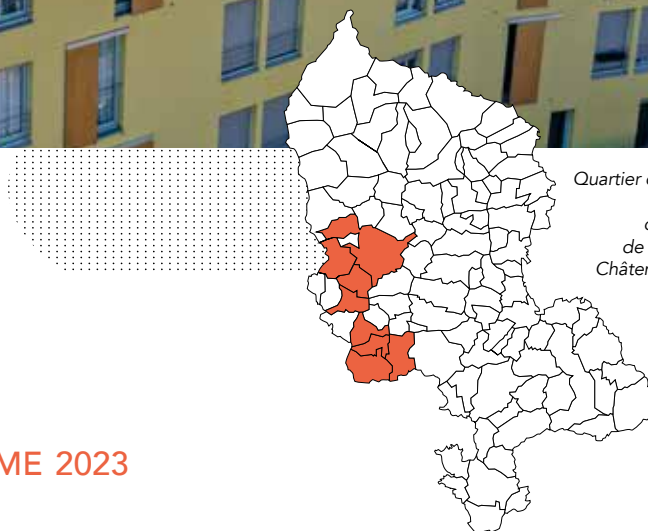
BUDGET PRÉVISIONNEL GROS ENTRETIEN 2023 TOTAL TTC : **94 000 €**

PROGRAMME RENOUVELLEMENT DES COMPOSANTS 2023

DIVERS

À identifier

1 600 000 € dédiés à la transition énergétique à ventiler sur les 3 unités territoriales



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

UNITÉ TERRITORIALE OUEST

273 000 €
TOTAL PROGRAMME 2023

PROGRAMME GROS ENTRETIEN 2023

ESSERT 44 rue des Chênes - 2 rue des Noisetiers Réfection des parties communes

BUDGET PRÉVISIONNEL GROS ENTRETIEN 2023 TOTAL TTC : **93 000 €**

PROGRAMME RENOUVELLEMENT DES COMPOSANTS 2023

ESSERT 19 rue des Églantines Réfection étanchéité terrasse, isolation façades et traitement des balcons

DIVERS À identifier 1 600 000 € dédiés à la transition énergétique à ventiler sur les 3 unités territoriales

BUDGET PRÉVISIONNEL RENOUVELLEMENT DES COMPOSANTS 2023 TOTAL TTC : **180 000 €**

ENVIRONNEMENT & 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. Dans le cadre de la transition énergétique, des études sont en cours sur l'ensemble du parc de l'Office.

• CADRE DE VIE, ENVIRONNEMENT & 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 démontre la volonté forte de Territoire habitat d'entretenir, de moderniser et d'améliorer le cadre de vie de ses clients.

En 2022, 9 immeubles ont bénéficié de travaux d'embellissements de hall à Belfort.

En partenariat avec le Grand Belfort, Territoire habitat reconduit son programme d'enfouissement de conteneurs à ordures ménagères pour l'année 2023. Ce dispositif améliore considérablement la gestion des déchets et facilite le tri sélectif pour nos clients.



• CONFORT DE VIE

LA RÉFECTION ET LA MISE AUX NORMES DES ASCENSEURS

13 ascenseurs ont été rénovés en 2022 dans des immeubles situés à Belfort :

- ➔ 19 et 55 rue Payot
- ➔ 1-3 rue de Madrid
- ➔ 10 rue de Delémont
- ➔ 2 rue Joliot Curie
- ➔ 30 rue Deferre (Bâtiments C et D)
- ➔ 3 et 7 rue Dufay
- ➔ 6 place Schuman

Le programme de rénovation pour 2023 est en cours d'étude.

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

Le programme 2023 est actuellement en cours d'étude.

LA RÉFECTION DES VENTILATIONS MÉCANIQUES CONTRÔLÉES

Les rénovations des ventilations mécaniques ventilées (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.

Le programme 2023 est à l'étude et seront programmés en cours d'année.



AMÉLIORER LE CONFORT DE NOS CLIENTS EST UNE PRIORITÉ.

• 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 eaux 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.

La chaufferie située au 39 rue de la Paix à Belfort et desservant au total 4 bâtiments a été connectée après travaux au réseau de chaleur urbain de Dalkia. Pour rappel, celle-ci fonctionnait jusqu'à présent grâce à 2 chaudières gaz de 250 KW chacune.

La proximité immédiate du réseau urbain qui passait du côté du groupe scolaire Saint-Exupéry permettant techniquement cette connexion, ainsi que le nouveau mix énergétique de la chaufferie Dalkia (Bois + Gaz), ont justifié cette décision de raccordement de la part de Territoire habitat. Ce ne sont pas moins de 72 logements



supplémentaires situés rue de la Paix et rue Payot qui ont, depuis le 1^{er} janvier 2023, accès à une production de chauffage et eau chaude sanitaire produite à partir de la chaufferie mixte située aux abords de la station essence Total.

Dans le contexte d'amélioration continue des systèmes énergétiques, les chaufferies du 28 rue des Frères lumière à Belfort et 8 rue d'Alsace seront totalement rénovées en 2023 et 2024. Celles-ci seront équipées de chaudières gaz nouvelle génération mais également de systèmes de régulation plus performant.

Près d'1,5 millions d'euros seront consacrés en 2023 à l'optimisation énergétique et à la maintenance du patrimoine locatif.



2-6 rue de Normandie à Delle



8 rue de Budapest à Belfort

TERRITOIRE HABITAT POURSUIT
SA POLITIQUE DE RÉNOVATION URBAINE
DANS LE TERRITOIRE DE BELFORT

POUR MIEUX CONSTRUIRE L'AVENIR

Les démolitions du 8 rue de Budapest à Belfort (75 logements) et du 2-6 rue de Normandie à Delle (26 logements) sont prévues pour 2024.

Une subvention sera accordée par le Comité d'Engagement de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine concernant la tour du 8 rue de Budapest, située dans le quartier des Résidences La Douce à Belfort.

Le plan de relogement des locataires se poursuivra en 2023.