

# LA LETTRE AUX LOCATAIRES

JUIN  
2025

SPÉCIAL BUDGET 2025 P2



**Marie-Hélène IVOL**  
Présidente de Territoire Habitat

## ÉDITO

Comme chaque année, Territoire Habitat vous présente le budget de l'année en cours afin que vous puissiez mieux appréhender les actions menées et nos ambitions dans un contexte qui reste tendu.

Avec plus de 5 millions d'euros consacrés aux renouvellement de composants et gros entretien, Territoire Habitat se veut d'intervenir partout où votre qualité de vie peut être améliorée.

Les programmes de constructions neuves et de réhabilitations sont une nouvelles fois ambitieux et veulent garantir un habitat de qualité, respectueux de l'environnement avec une maîtrise des charges locatives. Les investissements que nous réalisons se doivent bien sûr de répondre aux obligations réglementaires qui nous sont faites en matière d'étiquettes énergétiques mais visent également à améliorer votre confort, votre sécurité, votre environnement.

Vous découvrirez une vue synthétique de nos réalisations et de nos projets, mais également tous les sites programmés en réalisation pour cette année.

Au total, c'est un budget global d'investissement

ambitieux de 39 millions d'euros qui est engagé pour 2025, en augmentation de près de 14 millions par rapport à 2024.

Vous constaterez également que l'amélioration du cadre de vie est l'affaire de tous et qu'avec notre concours annuel de fleurissement, nos clients se joignent à nos efforts pour embellir leur quotidien. Que tous ceux qui participent à cette action soient remerciés pour leurs efforts qui reflètent également la satisfaction globale que vous avez de vivre dans le patrimoine de Territoire Habitat.

Territoire Habitat a besoin de vous pour la valorisation de vos immeubles et de vos quartiers et je vous invite à participer nombreux à la prochaine campagne de fleurissement.

Soyez créatifs, partagez votre passion et donnez vie à vos idées !

# BUDGET 2025

UN BUDGET CONSTRUIT EN MODE PARTICIPATIF  
SUR LA BASE DE DIALOGUES DE GESTION ORGANISÉS  
PAR CHAQUE SERVICE.

## LES DÉPENSES

**54 041 630 €**

À ces dépenses s'ajoutent les charges récupérables (eau, chauffage collectif, charges communes...) pour un montant de 17 020 217 €.

### 100 € DE LOYER ÇA REPRÉSENTE QUOI ?

Pour 100 € de loyer encaissé,  
Territoire Habitat dépense :



**26 €**  
en remboursement  
d'emprunts



**22 €**  
en frais  
de personnel



**15 €**  
en entretien /  
maintenance



**16 €**  
en charge  
de gestion



**13 €**  
en taxe  
foncière



**8 €**  
en fonds  
propres  
pour  
l'investi-  
ssement

## 3,26 % D'AUGMENTATION DES LOYERS AU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2025

### CONTEXTE ÉCONOMIQUE

- Pour continuer à faire face aux contraintes réglementaires énergétiques fortes et à un environnement économique tendu, Territoire Habitat, bailleur responsable, a été obligé, comme en 2024, d'opter pour une augmentation des loyers de 3,26 % alignée sur l'augmentation de l'I.R.L. (Indice de Référence des Loyers).

- Territoire Habitat est de nouveau privé de 3,2 M€ de recettes en 2025 suite à la Réduction de Loyer de Solidarité (R.L.S.) imposée par l'État aux bailleurs en 2018 pour compenser la baisse de l'Aide Personnalisée au Logement (A.P.L.).

- Les contraintes calendaires liées aux étiquettes énergétiques imposent la rénovation de notre parc immobilier, et donc une intensification des investissements de nos réhabilitations.

### INVESTISSEMENT

Une progression significative de nos investissements

	BUDGET 2023	BUDGET 2024	BUDGET 2025
Constructions Neuves Acquisitions- Amélioration Réhabilitations	16 712 400 €	20 137 401 €	33 081 489 €
Renouvellement de composants	6 359 256 €	6 584 300 €	5 469 000 €
Immobilisations des structures	441 481 €	463 380 €	272 088 €
<b>TOTAUX</b>	<b>23 513 137 €</b>	<b>27 185 081 €</b>	<b>38 822 577 €</b>



# LE RENOUVELLEMENT PATRIMONIAL

## CONSTRUCTIONS NEUVES

### PROGRAMMES EN COURS D'ÉTUDE EN 2025 87 LOGEMENTS

#### AUTRECHÊNE

Chemin de la Ligne .....5 logements

#### BOUROGNE

Rue des Écoles.....4 logements

#### AUXELLES-BAS

Rue de la Goutte d'Avin .....10 logements

#### CHÂTENOIS-LES-FORGES

Rue du Commandant Prince .....5 logements

#### BELFORT

Rue de Vesoul.....16 logements

#### VALDOIE

Rue Oscar Ehret .....32 logements

#### OFFEMONT

Rue du Stratégique.....15 logements

## ACQUISITIONS-AMÉLIORATIONS

### PROGRAMMES EN COURS D'ÉTUDE EN 2025 18 LOGEMENTS

#### MORVILLARS

8 rue de la Fontaine .....3 logements

#### CHÂTENOIS-LES-FORGES

Rue du Commandant Prince.....9 logements

#### BOUROGNE

3 rue des Écoles (*ancien presbytère*).....6 logements

**>>> 105 LOGEMENTS SONT EN PHASE  
D'ÉTUDE EN 2025 (CONSTRUCTIONS  
ET ACQUISITIONS-AMÉLIORATIONS)**



Châtenois-les-Forges, perspective après travaux  
MSA Architectes©

## RÉHABILITATIONS

## Poursuite d'un programme ambitieux pour 2025

Dans un contexte marqué par un environnement économique tendu et des exigences réglementaires accrues en matière d'énergie, la politique de réhabilitation de notre patrimoine demeure une priorité.

PROGRAMME RÉALISÉ EN 2025  
12 LOGEMENTS

## BEAUCOURT

Rue de Montbouton .....12 logements

PROGRAMMES EN COURS DE RÉALISATION EN 2025  
505 LOGEMENTS

## ÉTUEFFONT

Rue Cotet Huot / pavillons .....17 logements  
et collectif .....10 logements

## BELFORT

Avenues Bohn, Alsace, Koechlin .....258 logements  
Bvd Anatole France .....40 logements

## BEAUCOURT

Passage Bérégovoy .....6 logements

## FONTAINE

Lotissement Viot .....17 logements

## DELLE

Bvd de Lattre de Tassigny .....40 logements

## GIROMAGNY

Rue des Casernes .....12 logements

## FÊCHE L'ÉGLISE

Rue du Gros Chêne .....12 logements

## FOUSSEMAGNE

Lotissement Le Vernois / pavillons .....24 logements

## LACHAPELLE-SOUS-ROUGEMONT

Rue du Général de Gaulle .....11 logements

## SAINT-GERMAIN-LE-CHÂTELET

Rue Principale .....10 logements

## GRANDVILLARS

Rue Kléber .....8 logements

## VALDOIE

Rue Paul Hueber (1<sup>ère</sup> tranche) .....40 logements

PROGRAMMES EN COURS D'ÉTUDE EN 2025  
541 LOGEMENTS

## BEAUCOURT

Rue des Fontenelles .....21 logements

## BELFORT

Rues de Mosco, Oslo, Bucarest .....170 logements  
Collectifs Près de l'Etang .....121 logements  
et pavillons rue Duvernoy .....12 logements  
Foyer Couqueberg .....114 logements

## BAVILLIERS

Rue Paul Barret .....44 logements

## VALDOIE

Rue Paul Hueber (2<sup>e</sup> tranche) .....59 logements

**>>> 1046 LOGEMENTS  
SONT EN PHASE DE RÉHABILITATION  
ET D'ÉTUDE EN 2025**



Travaux en cours, Giromagny



# RENOUVELLEMENT DE COMPOSANTS



Ravalement de façade, rue Général Gambiez - Belfort

## En 2025,

**5 270 261 € 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 essentiels à la transition énergétique.

Les travaux de renouvellement de composants sont essentiels pour maintenir la qualité et la durabilité de notre patrimoine.

### Dans ces travaux sont 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 2025 DE RENOUVELLEMENT DE COMPOSANTS ET GROS ENTRETIEN

**5 270 261 € >> Unités Territoriales (Nord, Est, Ouest)**

# UNITÉ TERRITORIALE NORD

Belfort Dardel / Ferry / Allende / Arsot /  
Ganghoffer / Vosges / Forges  
et le patrimoine Nord Territoire



Avenue du Général de Gaulle, Roppe

## PROGRAMME GROS ENTRETIEN 2025

<b>BELFORT</b>	9 rue de Valdoie	Réfection des parties communes
	117 avenue Jean Jaurès	Réfection des parties communes

## PROGRAMME RENOUVELLEMENT DE COMPOSANTS 2025

<b>BELFORT</b>	22/24 avenue du Champ de Mars	Réfection et isolation des toitures terrasses
	6/8 rue Gambiez	Ravalement de façades et remplacement des menuiseries extérieures
	32 rue du Vieil Armand	Réhabilitation énergétique (isolation thermique par l'extérieur, remplacement de toitures et menuiseries extérieures)
	8 rue Voltaire	Isolation thermique par l'extérieur et remplacement des menuiseries extérieures
	17/23 rue Voltaire	Ravalement de façades
	11/13 rue Bert	Remplacement de l'interphonie
	66 avenue de la 1 <sup>ère</sup> Armée	Remplacement de l'interphonie
	6 rue Allende	Remplacement de l'interphonie
	31 rue de Madagascar	Remplacement de l'interphonie
<b>GROSMAGNY</b>	1AB rue de la Libération	Rénovation de la chaufferie
<b>COMMUNES DIVERSES</b>		Remplacement de chaudières individuelles et thermostatisation IFC



# UNITÉ TERRITORIALE EST

Belfort Centre-Ville / Vieille Ville /  
Quartiers des Glacis et de la Miotte  
et le patrimoine Sud Territoire



Rue des Ouches, Morvillars

## PROGRAMME GROS ENTRETIEN 2025

<b>BELFORT</b>	2 avenue de la Miotte	Réfection des parties communes
	54/58 rue du Magasin	Réfection des parties communes
	6 rue Michelet	Réfection des parties communes
<b>BEAUCOURT</b>	24 rue des Déportés	Réfection des parties communes
<b>MONTREUX-CHÂTEAU</b>	1 rue Pierre-Marie Curie	Réfection des parties communes

## PROGRAMME RENOUVELLEMENT DE COMPOSANTS 2025

<b>BELFORT</b>	26 rue Saint Antoine	Création d'une ventilation mécanique contrôlée (VMC) et le remplacement des menuiseries extérieures
	7 rue Scheurer-Kestner	Remplacement de la toiture et de l'interphonie
	Rue de la Paix	Remplacement de la toiture des garages
	13 rue de Turenne	Remplacement de l'interphonie
	12/21 rue Denfert-Rochereau	Remplacement de l'interphonie
	8 rue Scheurer-Kestner	Remplacement de l'interphonie
<b>BEAUCOURT</b>	9 rue la Mésange	Remplacement de l'interphonie
<b>COMMUNES DIVERSES</b>		Remplacement de chaudières individuelles et thermostatisation IFC



# UNITÉ TERRITORIALE OUEST

Belfort Quartiers des Résidences,  
de la Pépinière / Béchaud  
et le patrimoine Ouest Territoire



## PROGRAMME GROS ENTRETIEN 2025

<b>BELFORT</b>	1-3-5 rue de Rome	Remplacement des portes palières
----------------	-------------------	----------------------------------

## PROGRAMME RENOUVELLEMENT DE COMPOSANTS 2025

<b>BELFORT</b>	12B/C rue de la Fraternité	Réfection et isolation des toitures terrasses
	5 rue Chopin	Remplacement de la toiture des garages
	1 rue de la Fontaine	Remplacement de la toiture des garages
	2 rue d'Amsterdam	Remplacement de l'interphonie
	12 C rue de la Fraternité	Remplacement de l'interphonie
<b>ESSERT</b>	2/3 rue Arcimboldo	Remplacement de l'interphonie
	Rue des Églantines	Rénovation de la chaufferie
<b>COMMUNES DIVERSES</b>		Remplacement de chaudières individuelles et thermostatisation IFC

# POINT SUR VOTRE SATISFACTION

Tous les 3 ans, nous mesurons votre niveau de satisfaction à travers différents critères : qualité de l'accueil, propreté des parties communes, état du logement... Vos retours sont précieux et nous permettent d'identifier les points forts, mais aussi les axes d'amélioration pour mieux répondre à vos attentes.

## SATISFACTION CLIENTS

### 89% DE SATISFACTION

(SOURCE ENQUÊTE INIT 2023 SUR LA BASE D'UN ÉCHANTILLON DE LOCATAIRES)

**9 LOCATAIRES SUR 10  
SATISFAITS DE TERRITOIRE HABITAT**

Avec un taux de satisfaction globale de 89 %, vous êtes près de 9 sur 10 à vous dire satisfaits de nos services. Ce résultat nous encourage à poursuivre nos efforts pour vous offrir un cadre de vie toujours plus agréable et un service de qualité au quotidien.

## ÉTAT GÉNÉRAL DU LOGEMENT

### 83,5% DE SATISFACTION

(SOURCE ENQUÊTE INIT 2023)

Un chiffre encourageant qui reflète l'attention portée à la qualité de notre patrimoine. Nous continuons à agir pour améliorer votre confort au quotidien, avec des interventions régulières et des projets de réhabilitation ciblés.

## DEMANDE D'INTERVENTION TECHNIQUE

### 88% DE SATISFACTION ANNUELLE

(SOURCE ENQUÊTE ANNUELLE AVIS LOCATAIRES 2024)

**+6 POINTS GAGNÉS**

sur la satisfaction globale entre 2023 et 2024, sur la base de 4447 locataires interrogés.



La qualité de service  
en actions et en preuves

## RETOUR SUR LA CÉRÉMONIE DE FLEURISSEMENT 2024



Le concours de fleurissement organisé chaque année par Territoire Habitat met en avant la créativité des locataires depuis 1986.

La cérémonie de remise des récompenses s'est tenue le jeudi 10 avril 2025 à la Maison de Quartier des Glacis à Belfort.

**Une cérémonie riche en couleurs et en émotions, placée sous le signe de l'engagement et de la convivialité.**

Lors de cette belle rencontre, Marie-Hélène Ivoll, Présidente de Territoire Habitat, Marie-France Céfis, membre du Conseil d'Administration, et le jury du fleurissement, présidé par Yves Vola, ont **honoré les 34 lauréats pour la qualité de leurs compositions florales selon trois critères de notation : le fleurissement en volume, la diversité des espèces, l'harmonie et la recherche esthétique.**

Un immense merci aux 44 participants : les quartiers et les espaces communs bénéficient d'un véritable renouveau fleuri, participant ainsi à l'amélioration du cadre de vie, à la beauté des communes et au rayonnement du Département.



Les 10 locataires non primés ont également été salués pour leurs efforts d'embellissement et récompensés pour leur participation active.

**L'ensemble des invités a pu admirer les meilleures créations florales** grâce à une projection sur grand écran suivant **5 catégories : balcons, fenêtres, pavillons et terrains privés, abords d'immeubles, amicales ou regroupements de locataires par quartier.**

**ET MAINTENANT CAP SUR LA CAMPAGNE DE FLEURISSEMENT 2025 !**

Territoire Habitat est ravi de donner **le coup d'envoi de son concours de fleurissement 2025** : une tradition annuelle qui permet aux locataires de mettre en valeur leurs extérieurs et de contribuer à l'embellissement de leur lieu de vie.

Que vous soyez passionné(e) de jardinage ou amateur(e), ce **concours gratuit** est l'occasion

parfaite pour apporter une touche florale à votre balcon, fenêtre, pavillon, abord de votre immeuble.

### POURQUOI PARTICIPER ?

- **Valoriser votre environnement** et contribuer à l'amélioration de votre habitat
- **Partager votre passion** pour les plantes et la nature
- **Avoir la chance d'être récompensé(e)** pour votre créativité et votre engagement (de nombreux bons d'achat à gagner !)

### INSCRIPTION OUVERTE DÈS MAINTENANT !

Le bulletin de participation est disponible dans votre Lettre aux Locataires et sur notre site web.

**À vos plantes, prêts, fleurissez !**





# Le 39<sup>e</sup> CONCOURS de fleurissement !

Inscription jusqu'au 4 juillet 2025

## Réservé aux locataires Territoire Habitat

Nom

Prénom

Adresse

Ville

Code postal

## Catégories (une seule catégorie par participant)

- ☐ Balcons
- ☐ Fenêtres
- ☐ Pavillons et terrains privés (en rez-de-chaussée)
- ☐ Abords d'immeubles
- ☐ Amicales ou regroupements de locataires par quartier

Je m'inscris au concours et déclare avoir pris connaissance des clauses et en accepter les termes sans restriction.

- ☐ Je consens à l'utilisation de mes données à caractère personnel dans les conditions décrites ci-dessous.

Pour participer à ce concours de fleurissement, il vous suffit de nous envoyer le bulletin de participation complété par vos soins.

### Par mail :

concours@th90.fr

### ou par courrier :

Territoire Habitat  
Service communication  
44 bis rue André Parant CS 40189  
90004 BELFORT Cedex



Le photographe de Territoire Habitat viendra réaliser les prises de vue de vos créations florales. Le parcours de notation du jury se déroulera à partir du 7 juillet 2025.

## Conditions générales

Territoire Habitat, représenté par son Directeur Général, organise un concours le 39<sup>e</sup> concours de fleurissement dont la finalité est la fidélisation des locataires de Territoire Habitat à jour de leurs obligations locatives. Les informations recueillies pour participer au concours, à savoir : nom, prénom, adresse postale, mail, photos, ne seront utilisées que dans le cadre de ce concours y compris pour la réalisation de statistiques en interne. Du seul fait de la participation au concours, les lauréats autorisent Territoire Habitat à reproduire et à utiliser leur nom, prénom, photo, image pour diffusion sur les supports suivants : site internet et intranet de Territoire Habitat, presse locale, Lettre aux Locataires, Facebook et LinkedIn sans que cette utilisation puisse conférer aux lauréats un droit à rémunération ou un avantage quelconque autre que la remise du prix gagné. Les bulletins d'inscription des participants et les photos des réalisations non primées seront conservés 1 an après la remise des prix. Les données à caractère personnel des lauréats seront conservées selon les règles d'archivage propres à chaque support. Conformément à la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés modifiée et au Règlement Européen 2016/679 du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel, vous disposez d'un droit d'accès et de rectification aux informations qui vous concernent ainsi qu'un droit d'opposition, du droit à la limitation du traitement et à l'effacement dans le cadre permis par le Règlement Européen. Vous pouvez exercer ces droits en vous adressant à : Monsieur le Directeur Général Territoire Habitat - 44 bis rue André Parant CS 40189 90004 BELFORT Cedex. Vous pouvez, si vous le jugez nécessaire, introduire une réclamation auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés. Pour votre parfaite information, Territoire Habitat a désigné un délégué à la protection des données, que vous pouvez joindre à l'adresse mail dpo@th90.fr afin d'obtenir toute information utile.

## ATELIERS LIEN AUX HABITANTS

RÉGIE DES QUARTIERS  
*de*  
**BELFORT**LE MOUVEMENT  
DES  
**RÉGIES****PROGRAMME**  
MAI - AOÛT 2025**ÉCONOMIES D'ÉNERGIES - ÉCO GESTES**Mardi 6 mai | 9h -11h  
Mardi 3 juin | 9h -11h  
Mercredi 2 juillet | 9h -11h**ATELIER NUMÉRIQUE DE SUIVI DE CONSOMMATION**Mercredi 7 mai | 9h -11h  
Mardi 27 mai | 9h -11h  
Mercredi 18 juin | 14h -16h  
Jeudi 10 juillet | 14h -16h**FABRICATION DE PRODUITS FAITS MAISON****DÉODORANT BIO :**Mercredi 5 juin | 9h -11h  
Jeudi 26 juin | 9h -11h  
Mercredi 27 août | 9h -11h**LESSIVE :**Jeudi 15 mai | 14h -16h  
Mardi 10 juin | 14h -16h  
Mercredi 2 juillet | 14h -16h**BRICOLAGE 1<sup>ER</sup> NIVEAU ET MISE EN PRATIQUE****TAPISSERIE, PEINTURE :**Mercredi 21 mai | 14h -16h  
Jeudi 19 juin | 14h -16h  
Mercredi 25 juin | 9h -11h  
Mercredi 20 août | 9h -11h

&gt;&gt;&gt; Autres ateliers de bricolage selon les demandes

**TRAVAUX MANUELS - COUTURE - DÉCORATIONS**Jeudi 22 mai | 14h -16h  
Mercredi 16 juillet | 14h -16h**POTAGER D'INTÉRIEUR / JARDIN PARTAGÉ**Mercredi 14 mai | 14h -16h  
Lundi 19 mai | 14h -16h  
Mercredi 5 juin | 14h -16h  
Mardi 8 juillet | 14h -16h  
Lundi 18 août | 14h -16h  
Mercredi 27 août | 14h -16h

&gt;&gt;&gt; Selon la météo

**INSCRIPTION OBLIGATOIRE**✉ [contact@regie-belfort.com](mailto:contact@regie-belfort.com)

☎ 03 84 22 52 43

**5€** POUR  
L'ANNÉE**La régie des quartiers de Belfort propose des ateliers destinés à l'ensemble des habitants du quartier.**

Situé 9 rue Payot, dans un logement Territoire Habitat mis à disposition dans le cadre d'un partenariat avec l'association, les habitants sont invités à participer à divers ateliers et/ou activités autour des économies d'énergies et les éco gestes du quotidien.

