



10 TERRITOIRE
Habitat
Bien plus qu'un logement

2025
RAPPORT D'ACTIVITÉ

2025

RAPPORT D'ACTIVITÉ

SOMMAIRE

P.9

IDENTITÉ ET ENGAGEMENTS :
RÉPONDRE AUX BESOINS
DES LOCATAIRES ET DU TERRITOIRE

Territoire Habitat, bien plus qu'un logement
Composition du Conseil d'Administration
Commissions
Organigramme
Construire et réhabiliter nos logements
Agir aux côtés de nos locataires
et collaborateurs

01





02

P.21

PRÉPARER L'AVENIR AVEC AMBITION

Une transformation structurée
pour accompagner notre évolution

P.25

CONCRÉTISER NOS MISSIONS

Transformer le cadre de vie
Moderniser nos pratiques
Agir collectivement au quotidien



03



04

P.43

MESURER NOTRE IMPACT

Indicateurs
de performance



ÉDITO

**Marie-Hélène
IVOL**

Présidente
de Territoire Habitat

**Jean-Sébastien
PAULUS**

Directeur Général
de Territoire Habitat



L'année 2025, davantage que toute autre, a été marquée du sceau de la réflexion collective sur notre organisation, nos pratiques et notre avenir.

La réorganisation prospective à 3, 5 et 10 ans, a été l'occasion d'échanges et de propositions d'adaptations aux contraintes à venir, d'intégration de nos pratiques actuelles et futures mais également sur le sens de notre mission et les possibilités d'intensifier nos actions au profit de nos locataires.

Mais au-delà de notre organisation, la réflexion a également porté sur les valeurs qui nous rassemblent et qui ont donné lieu à un travail de toute l'entreprise en un même lieu et en même temps, avec comme point d'orgue, la détermination et la validation collective au cours d'une journée mémorable. Toute l'entreprise s'est également engagée dans une démarche RSE (Responsabilité Sociétale des Entreprises) en s'interrogeant sur nos pratiques au regard de la protection et du respect de l'environnement.

Fort de ces piliers stratégiques, notre action opérationnelle se dynamise avec intensité. Nos réhabilitations, constructions neuves se veulent performantes sur le plan énergétique mais également valorisantes dans leur image pour sortir le logement social terrifortain de la caricature à laquelle notre secteur est trop souvent poussé et stigmatisé. Enfin, Territoire Habitat prend toute sa place dans la dynamique hydrogène qui caractérise notre département en concrétisant un projet innovant qui ouvre une voie pour l'avenir en partenariat avec le tissu universitaire local.

Ces ambitions et cette dynamique sont rendues possibles par l'engagement permanent et l'état d'esprit de tous les collaborateurs et collaboratrices de Territoire Habitat pour permettre une réussite collective, impulsée par le Conseil d'Administration qui détermine les orientations et la stratégie de l'entreprise dans une dynamique de progrès et d'amélioration continue au service de la population.

01



14 TERR
Hal



IDENTITÉ ET ENGAGEMENTS : **Répondre aux besoins des locataires et du territoire**

Territoire Habitat, bien plus qu'un logement.....	10
Composition du Conseil d'Administration	12
Commissions	14
Organigramme.....	15
Livraisons 2025	16
2025, en images	18

Territoire Habitat

Bien plus qu'un logement

Territoire Habitat agit chaque jour pour offrir bien plus qu'un logement : un habitat accessible, durable et adapté pour améliorer le bien-vivre des habitants et renforcer l'attractivité du territoire.

#1

Nos MISSIONS



Construire les logements de demain

Nous imaginons et réalisons des logements durables, pensés pour répondre aux modes de vie d'aujourd'hui et de demain.

Redonner vie à notre patrimoine

Nous transformons durablement notre patrimoine pour offrir des lieux de vie plus confortables, attractifs et responsables.

Entretenir notre parc

Nous agissons chaque jour pour préserver, améliorer et faire évoluer notre patrimoine au service du bien-vivre de nos locataires.

Faciliter l'accès à la propriété

Nous rendons la propriété accessible en proposant des logements attractifs et prêts à habiter, tout en accompagnant chaque étape du parcours d'achat.

#2

Notre IMPLANTATION



#3

Notre FORCE

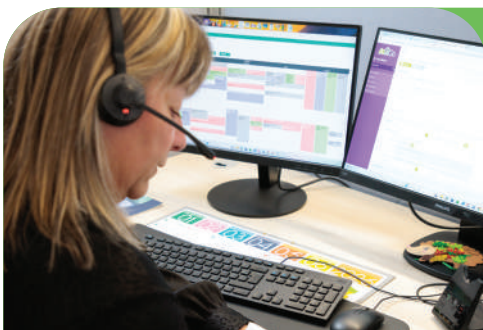


Accompagner les locataires dans leur parcours résidentiel

Un Centre de Relations Clients, un service d'astreinte et un espace client en ligne pour répondre aux sollicitations 24h/24 et 7j/7. Des gardiens formés pour assurer proximité et relationnel avec nos clients.

Un Atelier composé de techniciens qualifiés garantissant des interventions rapides.

Un système de surveillance performant pour assurer sécurité et bien-être de nos clients.



Engager des actions sociales de proximité

Campagne d'appels auprès de nos seniors, visites de convivialité pour les locataires isolés, ateliers de mobilité...



Collaborer avec des acteurs locaux

Développement de partenariats étroits avec les collectivités, les élus et les acteurs locaux pour déployer des actions sociales et d'insertion au plus près des territoires : chantiers éducatifs, ateliers et initiatives dédiées à nos locataires.

Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration est l'instance qui définit les grandes orientations de Territoire Habitat. Il vote chaque année le budget de l'organisme, il en valide les comptes et décide des orientations à long terme de sa politique.

23 MEMBRES COMPOSENT LE CONSEIL D'ADMINISTRATION :

- 6 Conseillers Départementaux
- 8 Personnes Qualifiées désignées par le Conseil Départemental
- 4 Représentants des Locataires
- 5 Représentants de la CAF, l'UDAF, d'Action logement et des organisations syndicales CGT et CFDT

Il a été renouvelé suite aux élections du Conseil Départemental en juillet 2021.

Le bureau



**Marie-Hélène
IVOL**

Présidente de Territoire Habitat et Présidente de la Commission des Ventes



**Florian
BOUQUET**

Vice-Président de Territoire Habitat, Président de la Commission d'Appels d'Offres et des Marchés



**Ian
BOUCARD**

Président de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL)



**Marie-France
CÉFIS**

Administratrice



**Anne-Sophie
PEUREUX**

Administratrice



**Tony
KNEIP**

Administrateur



**Fabienne
FABBRO**

Administratrice Représentante élue des locataires (CSF)

Les autres administrateurs



**Pierre
CARLES**



**Cédric
PERRIN**



**Samuel
DEHMECHE**



**Catherine
CLAYEUX**



**Gérard
LEVAUX**



**Marie-Odile
PICHELIN**



**Yves
VOLA**



**Michel
COURTY
(insertion)**



**Vladimir
DJORDJEVIC
(CAF)**



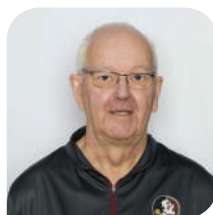
**Francis
LÉVÈQUE
(UDAF)**



**Philippe
LEROY
(Action Logement)**



**Pascal
NOVELIN
(CGT)**



**Claude
MEZONNET
(CFDT)**



**Louise
BONNET
(CDAFAL 90)**



**Michel
FRANÇAIS
(CSF)**



**Antoine
MANTÉGARI
(CNL)**

Principales commissions

désignées par le Conseil d'Administration

COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS (CALEOL)

Président :

Ian BOUCARD

- Marie-Hélène IVOL
- Florian BOUQUET
- Marie-France CÉFIS
- Yves VOLA
- Michel FRANÇAIS

CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE (CCL)

Président :

Ian BOUCARD

- Marie-Hélène IVOL
- Jean-Sébastien PAULUS
- Michel FRANÇAIS
- Fabienne FABBRO
- Louissette BONNET
- Antoine MANTÉGARI

COMMISSION RELATIONS AVEC LES LOCATAIRES (CRL)

Président :

Ian BOUCARD

- Marie-Hélène IVOL
- Florian BOUQUET
- Marie-France CÉFIS
- Yves VOLA
- Pierre CARLES
- Francis LÉVÈQUE
- Michel FRANÇAIS
- Fabienne FABBRO
- Louissette BONNET
- Antoine MANTÉGARI

COMMISSION D'APPELS D'OFFRES

Président :

Florian BOUQUET

- Marie-Hélène IVOL
- Antoine MANTÉGARI
- Michel COURTY
(suppléant)
- Anne-Sophie PEUREUX
(suppléante)
- Michel FRANÇAIS
(suppléant)

COMMISSION DES MARCHÉS

Président :

Florian BOUQUET

- Marie-Hélène IVOL
- Michel COURTY
(suppléant)
- Antoine MANTÉGARI
(suppléant)

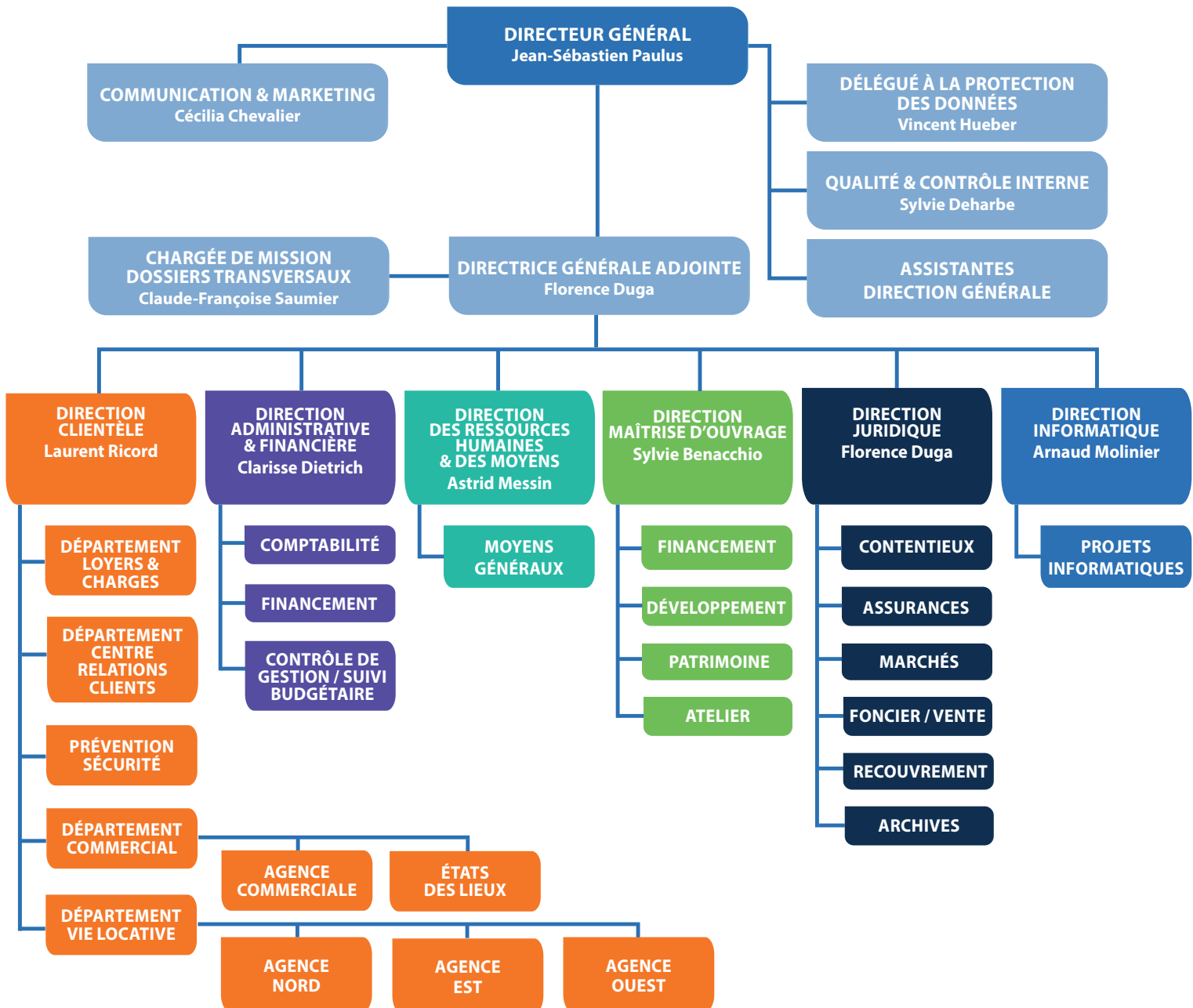
COMMISSION DES VENTES

Présidente :

Marie-Hélène IVOL

- Marie-France CÉFIS
- Yves VOLA
- Ian BOUCARD
- Samuel DEHMECHE
- Antoine MANTÉGARI

Organigramme



Livraisons

2025



FOUSSEMAGNE | 24 pavillons

INGB



ÉTUEFFONT | 10 logements

HETRE ARCHITECTURE
Cabinet HBI



ÉTUEFFONT | 17 pavillons

BMO



SAINT-GERMAIN-LE-CHÂTELET

10 logements

A&P ARCHITECTURE

NOS FINANCEURS

- Banque des Territoires
- État
- Effilogis
- Feder
- ANRU

**GIROMAGNY** | 12 logements

ITINERAIRES ARCHITECTURE

**BEAUCOURT** | 6 logements

ITINERAIRES ARCHITECTURE

**BELFORT**

Démolition de 75 logements

en images 2025



25 février
Atelier Équilibre
à la Madrilène
de Belfort

27 février
Participation
au salon Jobs d'été
à l'Atria de Belfort

10 avril
Cérémonie
de remise des prix
du fleurissement

23 mai
25^e édition
de la Fête des Voisins

24 mai
4^e participation
au Festival INOUÏH
à Belfort

26 mai
Atelier
Unis-Cité

2 juillet
Les équipes de terrain
mobilisées pour
la démolition de la tour
du 8 Budapest à Belfort



5 juillet
39^e concours
de fleurissement

10 juillet
Visite
de Monsieur
le Préfet
du Territoire
de Belfort

13 septembre
Fête de quartier
Belfort Nord

3 octobre
Labellisation Lucie
Progress dans le cadre
de notre démarche RSE

20 novembre
Duo Day
1^{ère} participation
de Territoire Habitat

2 décembre
Journée professionnelle
et cérémonie
de remise
des médailles
du travail 2025





PRÉPARER L'AVENIR AVEC AMBITION

Une transformation structurée
pour accompagner notre évolution22

Une transformation structurée pour accompagner notre évolution



Jean-Sébastien Paulus
Directeur Général

« 2025 a été une année de transformation pour Territoire Habitat. Nous avons fait des choix structurants pour préparer l'avenir et renforcer notre impact au service des habitants ».

LE CHOIX D'UNE RÉORGANISATION STRUCTURÉE

L'année 2025 a été marquée par l'aboutissement d'une réorganisation d'envergure visant à anticiper les enjeux des prochaines années.

Cette démarche a permis de rationaliser l'organigramme, de clarifier les missions de chaque direction et de définir une feuille de route opérationnelle pluriannuelle. Elle constitue désormais un socle solide pour accompagner la transformation de l'entreprise.

AGIR COLLECTIVEMENT POUR FAIRE VIVRE NOS VALEURS

La structuration de notre démarche RSE s'est poursuivie avec l'implication de l'ensemble des collaborateurs. Ceux-ci ont été invités à découvrir le nouveau cadre méthodologique et à contribuer à l'identification des actions concrètes à mener. Dans cette même dynamique participative, l'entreprise a élaboré collectivement sa Charte des Valeurs, aujourd'hui intégrée comme référence commune à l'ensemble des équipes.

RENFORCER ET SÉCURISER NOS OUTILS

Le contrôle interne, initié deux ans auparavant au sein de la direction de la maîtrise d'ouvrage, a poursuivi sa montée en puissance. Son rattachement à la direction générale marque une nouvelle étape, en cohérence avec l'objectif de couvrir l'ensemble des activités de l'entreprise. En 2025, la méthodologie a été consolidée, les priorités ont été redéfinies et un calendrier de déploiement ambitieux a été établi. Un premier bilan sera réalisé à l'issue de l'exercice.

POUR SUIVRE UNE DYNAMIQUE DE TERRAIN

Malgré un contexte particulièrement dense, les équipes ont maintenu un rythme opérationnel soutenu. Les chantiers engagés, nombreux et visibles, contribuent à transformer durablement l'image du logement social dans le département. Ces actions ont permis d'améliorer significativement le cadre de vie et le confort de nos locataires.

« Notre cap est clair :
être un acteur toujours plus utile,
innovant et engagé pour
les territoires »



PERSPECTIVES 2026

CONTINUITÉ STRATÉGIQUE ET OUVERTURE VERS L'INNOVATION

Les orientations stratégiques pour 2026 s'inscrivent dans la continuité :

- Lutte contre la vacance,
- Amélioration de la qualité de service,
- Innovation,
- Accompagnement du vieillissement et du handicap,
- Consolidation de la démarche RSE.

Une nouvelle dimension s'ajoute cette année :

- L'intégration de l'Intelligence Artificielle dans nos pratiques et nos projets.
- Un audit sera mené afin d'identifier les modalités d'adoption les plus pertinentes, de sélectionner les outils transversaux nécessaires et de tester plusieurs solutions spécifiques.

2026 ouvre une étape décisive pour renforcer notre performance, moderniser nos méthodes de travail et poursuivre la transformation engagée au service des territoires et de nos locataires.

03





CONCRÉTISER NOS MISSIONS

Transformer le cadre de vie	26
Moderniser nos pratiques	32
Agir collectivement au quotidien.....	36

Adapter et réinventer notre patrimoine

En 2025, la volonté de Territoire Habitat est une fois encore de changer l'image du logement social avec des projets ambitieux variés et diversifiés allant de la complète transformation du bâti comme le projet BAK à Belfort, la rue de Montbouton à Beaucourt, la rue des Casernes à Giromagny, à des rénovations plus modestes apportant confort thermique et embellissement du bâti.



Chantier BAK (Bohn, Alsace, Kœchlin), Belfort
ARCHETUDE

NOS FINANCEURS

- Feder
- Banque des Territoires
- État
- Effilogis

Ainsi, des projets tels que Lachapelle-sous-Rougemont ou Beaucourt, marquent notre volonté d'apporter à nos locataires un confort de vie adapté aux exigences actuelles.

Chaque opération répond à un même objectif : améliorer durablement le cadre de vie des habitants en garantissant un confort thermique et un embellissement de leur lieu de vie, tout en anticipant les évolutions sociales et environnementales.

Au-delà de la rénovation énergétique, Territoire Habitat démontre aussi son savoir-faire dans des projets de construction adaptés aux différents publics (familles, seniors, PMR...) et à l'évolution des attentes de la population.

2025 marque le lancement opérationnel de deux opérations. L'une à Châtenois-les-Forges (14 logements dont 3 seniors et 3 PMR), l'autre à Auxelles-Bas (10 logements dont 6 PMR), ainsi que la poursuite de nos engagements vis-

à-vis de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) dans le cadre de la reconstitution de l'offre suite aux démolitions sur le quartier des Résidences à Belfort.

Démolir aujourd'hui pour construire demain

L'année 2025 restera marquée par la démolition spectaculaire de la tour 8 Budapest à Belfort le 2 juillet. Après plus d'un an de préparation minutieuse, en moins de cinq secondes, les quinze niveaux de la tour se sont écroulés dans un nuage maîtrisé, laissant place à une nouvelle page pour le quartier.

Fidèle à ses engagements environnementaux, Territoire Habitat a veillé à valoriser les matériaux issus de la déconstruction : 95 % des gravats ont été recyclés et réemployés en sous-couche de voirie. Une manière concrète d'inscrire la démolition dans une logique d'économie circulaire.

428 

LOGEMENTS
EN RÉHABILITATION

160 

LOGEMENTS EN PROJET
DE CONSTRUCTION NEUVE
DONT 24 EN COURS DE CHANTIER

5,3M€ 

D'INVESTISSEMENT
POUR LE GROS ENTRETIEN
ET L'AMÉLIORATION
DU PATRIMOINE



Sylvie Benacchio

*Directrice de la Maîtrise
d'Ouvrage*

**« Anticiper ces évolutions,
c'est à la fois répondre
aux enjeux climatiques,
préparer les normes
de demain et valoriser
durablement le patrimoine
au service des habitants ».**

Porter une démarche responsable et prospective

Le secteur du bâtiment représente une part importante des émissions de gaz à effet de serre et l'utilisation de nouveaux matériaux bas carbone dans la construction de logements sociaux constitue un levier stratégique pour répondre aux enjeux climatiques et sociaux contemporains.

L'évolution énergétique (RE 2028) transforme les méthodes de travail de la Direction de la Maîtrise d'Ouvrage et de ses partenaires : analyse du cycle de vie des bâtiments, choix de matériaux à faible impact, recherche d'optimisation énergétique dès l'esquisse des projets.

Le recours aux matériaux biosourcés comme le bois ou les isolants en fibres végétales permettent de stocker du carbone tout en offrant d'excellentes performances thermiques. Le recours à des filières locales limite également les transports et soutient l'économie territoriale.

Investir dans des matériaux bas carbone, c'est aussi anticiper l'évolution des normes européennes et valoriser durablement le patrimoine des bailleurs. Cette démarche traduit une vision responsable et prospective, conciliant innovation technique, transition écologique et mission sociale.

S'engager pour la sobriété énergétique

Territoire Habitat affirme une conviction forte : la transition écologique est indissociable de sa mission sociale. Cette démarche globale favorise une meilleure maîtrise budgétaire, améliore le confort thermique et valorise durablement le patrimoine de l'Office. Elle implique la sensibilisation des locataires, le pilotage intelligent des équipements qui permet la maîtrise des consommations.



*Rue du Commandant Prince, Châtenois-les-Forges
MSA ARCHITECTES ©*

Accompagner la transformation des quartiers



Jean-Sébastien Paulus
*Directeur Général
de Territoire Habitat*

« Territoire Habitat affirme sa responsabilité d'acteur de proximité, engagé pour transformer le cadre de vie tout en plaçant l'habitant au cœur du projet ».



Tours rue 5 et 7 Henry Dorey, Belfort

Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) vise à transformer durablement les quartiers prioritaires en améliorant l'habitat, en diversifiant l'offre de logements et en renforçant l'attractivité des territoires.

Acteur engagé de cette dynamique, Territoire Habitat joue un rôle central dans la mise en œuvre du projet de renouvellement des quartiers prioritaires dans le Territoire de Belfort. Ce programme mobilise les équipes de l'Office : accompagnement au relogement des habitants, pilotage des opérations, concertation et développement de nouvelles solutions d'habitat.

Reloger avec écoute et engagement

Dans la continuité des actions engagées en 2024, Territoire Habitat a finalisé en 2025 l'opération de relogement des immeubles situés rue Henri Dorey.

Cette opération concernait 120 familles à reloger, avec pour objectif d'assurer à chacune d'elles un relogement de qualité, en adéquation avec leurs besoins et leurs attentes.

Au-delà des résultats quantitatifs, Territoire Habitat a pleinement respecté les objectifs fixés par l'État en matière de mixité sociale, avec 30% de ménages relogés hors Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV), soit un taux supérieur à l'objectif de 25% initialement établi. Des objectifs atteints, malgré la complexité de déraciner les habitants d'un quartier, avec leurs habitudes de vie, leurs proches, après des années de présence dans ce quartier : 67,5% d'entre eux ont souhaité rester dans le périmètre des tours.



ZOOM SUR...

LA VISITE DU PRÉFET

Soucieux de présenter et de valoriser son action, Territoire Habitat a convié Monsieur Alain Charrier, Préfet du Territoire de Belfort, à une visite terrain consacrée à la présentation de ses missions, de ses projets immobiliers et de ses actions de proximité auprès des habitants

Cette rencontre a permis de mettre en lumière le travail coordonné de nos équipes pour accompagner les locataires et conduire les transformations du patrimoine.

Au-delà d'une visite institutionnelle, ce temps d'échange a confirmé le rôle structurant de Territoire Habitat dans le développement du territoire et dans la mise en œuvre des politiques publiques du logement.

La présence du représentant de l'État sur notre patrimoine montre son intérêt pour le logement social et sa reconnaissance du travail que nous accomplissons au profit de nos clients.

1. Rencontre avec nos équipes de terrain
2. Découverte de l'Atelier, notre régie interne
3. Visite du chantier BAK (Bohn-Alsace-Koechlin) en présence de Marie-Hélène Ivof, Présidente de Territoire Habitat

1.



2.



3.



Renouveler avec ambition



Mickael Pheulpin
Chargé d'opérations

« Territoire Habitat réaffirme son engagement : transformer le patrimoine tout en plaçant les habitants au cœur de chaque décision ».



Une nouvelle étape pour le quartier des Résidences à Belfort

Dans la continuité des actions de renouvellement urbain, Territoire Habitat poursuit son engagement avec un projet majeur sur le quartier des Résidences. Une étude est en cours sur la réhabilitation de 225 logements répartis sur 5 bâtiments situés rues Oslo, Moscou et Bucarest avec une logique de co-construction et de responsabilité partagée.

Les études préalables ont été conduites en transversalité, mobilisant l'ensemble des équipes de l'Office et associant tous les partenaires concernés. Un travail particulier a été mené avec la Police Nationale et la Police Municipale pour renforcer la sécurité et la tranquillité des locataires. Cette collaboration a permis de repenser les accès aux bâtiments et de créer un cadre de vie plus sûr et agréable pour tous.



Impliquer les habitants au cœur du projet

La participation des habitants a été une priorité. Consultés sur l'évolution de leur logement, ils ont pu choisir entre deux scénarios : l'agrandissement du séjour avec intégration des loggias ou la création de terrasses. La seconde option a été largement plébiscitée, traduisant l'attachement des locataires à un espace extérieur de qualité et à leur confort quotidien.

Cette démarche exemplaire, fondée sur l'écoute et la concertation, illustre la manière dont Territoire Habitat conjugue transformation du patrimoine et amélioration de la qualité de vie des habitants.

Grâce à l'appui du Président du Grand Belfort et du Préfet du Territoire de Belfort, Territoire Habitat va bénéficier de fonds supplémentaires en subventions par l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain. Les premiers travaux devraient démarrer à l'été 2026.



Rues Oslo, Moscou et Bucarest, Belfort
Thierry Barreau Architecte ©



Innover pour renforcer sécurité et lien social



Christine Pommard
*Responsable
prévention sécurité*

**« Nous renforçons
quotidiennement la
sécurité de nos résidences
grâce à une coordination
étroite avec nos partenaires
et à des dispositifs de
surveillance performants ».**

Au plus près du terrain, Territoire Habitat agit aux côtés de ses partenaires pour renforcer la tranquillité et le lien social. Des actions concrètes, visibles au quotidien, au service des habitants et de leur cadre de vie.

Cellule de régulation : anticiper et fiabiliser nos dispositifs de sécurité

La cellule de régulation est un outil de coordination du Grand Belfort qui réunit de nombreux partenaires en charge de la sécurité et de la protection des populations.

Cette instance permet d'échanger sur les situations les plus complexes en matière de troubles, d'incivilités et de rechercher des solutions partenariales.

Elle s'appuie notamment sur les dispositifs de vidéoprotection et vidéosurveillance déployés sur l'ensemble du territoire.

25

**RÉUNIONS ORGANISÉES
PAR LA CELLULE DE RÉGULATION**

5

**GROUPEMENTS PARTENARIAUX
OPÉRATIONNELS (GPO) ONT ÉTÉ
ACTIVÉS**

242

**CAMÉRAS IMPLANTÉES
ET 10 CAMÉRAS MOBILES**



Cellule de régulation



La Régie des Quartiers en action

PARTENARIAT LOCAL avec la Régie des Quartiers



Découvrez l'interview de Céline Loueslati, Directrice de la Régie des Quartiers de Belfort



RÉGIE DES QUARTIERS
BELFORT

Territoire Habitat et la Régie des Quartiers : un partenariat durable

Depuis plusieurs années, Territoire Habitat entretient un partenariat solide avec la Régie des Quartiers de Belfort, acteur majeur de l'insertion sociale et professionnelle au sein des quartiers prioritaires du territoire belfortain.

Un levier d'insertion au service des habitants des quartiers prioritaires

Territoire Habitat confie à la Régie des Quartiers de Belfort la réalisation d'activités supports à forte utilité sociale : entretien des parties communes et des abords, nettoyage de sites, enlèvement d'encombrants, petits travaux de remise en état des logements ou encore opérations d'embellissement.

Ces missions favorisent l'insertion professionnelle des habitants des quartiers prioritaires en leur permettant de retrouver un emploi, développer des compétences et bénéficier d'un accompagnement personnalisé.

Un impact direct sur le cadre de vie et le lien social

Au-delà de son volet emploi, ce partenariat contribue directement à l'amélioration du cadre de vie et au renforcement du lien social au sein des quartiers.

La présence quotidienne d'équipes de proximité favorise la médiation, le respect des espaces communs et une meilleure appropriation du cadre de vie, renforçant ainsi le sentiment d'appartenance et la cohésion.

Un logement dédié en faveur de l'autonomie de nos locataires

Territoire Habitat a mis gratuitement à disposition de la Régie des Quartiers un logement dédié à des formations aux réparations locatives, afin de renforcer l'autonomie des habitants.

Sécuriser et moderniser notre parc

Territoire Habitat renforce la sécurité de ses locataires en équipant ses logements de dispositifs de sécurité et de maîtrise de l'énergie.

Détecteurs de monoxyde de carbone : aller au-delà nos obligations

Profitant de la campagne de renouvellement de tous les détecteurs de fumée, Territoire Habitat a choisi d'équiper les logements dotés de chaudières ou VMC gaz individuels de détecteurs de monoxyde de carbone, allant bien au-delà des exigences réglementaires.



De même que les détecteurs de fumée permettent d'alerter sur d'éventuels départs de feu, ces équipements permettent d'intervenir rapidement en cas de risques d'intoxication au monoxyde de carbone. Dans les immeubles, un détecteur performant peut même prévenir la propagation à plusieurs logements, protégeant ainsi l'ensemble du bâti.

Territoire Habitat est ainsi précurseur dans la sécurité de ses clients. Cette approche traduit un engagement fort en matière de responsabilité sociétale (RSE), fidèle aux missions d'un bailleur social et au bien-être de ses habitants.

4657



**DÉTECTEURS DE MONOXYDE DE CARBONE
INSTALLÉS DANS LES LOGEMENTS CONCERNÉS**

Individualisation des frais de chauffage : équité et économies

En 2025, la mise en œuvre de l'article 71 de la loi ELAN, a rendu obligatoire l'Individualisation des Frais de Chauffage (IFC) dans les logements à chauffage collectif.

Territoire Habitat déploiera ce dispositif dans plus de 4000 logements entre 2025 et 2027. Au-delà du respect de la réglementation, l'IFC permettra de réaliser des économies de chauffage et de renforcer l'équité entre locataires, chacun réglant désormais le coût correspondant à sa consommation réelle. Les relevés sont aujourd'hui majoritairement télétransmis, ce qui facilite le suivi et réduit les erreurs humaines.

Les IFC s'inscrivent également dans une démarche environnementale cohérente avec les objectifs de réduction des émissions de CO₂. En rendant visible la consommation, ils sensibilisent les occupants aux enjeux énergétiques.

ZOOM SUR...

LA TRANSFORMATION DIGITALE

2025, vers une transformation digitale de l'organisation

Notre Direction des Systèmes d'Information (DSI) a engagé une démarche structurée, fondée sur les bonnes pratiques visant à garantir aux utilisateurs un accès fiable, continu et performant à l'ensemble des services numériques.

La valorisation du datacenter de proximité de Belfort en constitue un socle stratégique majeur en vue du renouvellement complet de nos infrastructures en 2026.



Renforcement de la culture cybersécurité au sein des équipes

L'année 2025 a été marquée par un renforcement significatif de notre culture cybersécurité.

La DSI a conduit plusieurs campagnes de sensibilisation aux enjeux cyber, visant à améliorer les réflexes des collaborateurs face aux risques numériques : phishing, gestion des mots de passe, mobilité, manipulation de données sensibles...

Dans la continuité du travail sur la sécurité, la charte informatique a été entièrement revue et actualisée. Sa diffusion élargie, ainsi que son intégration dans le processus d'accueil des nouveaux arrivants, en font désormais un pilier du cadre de gouvernance numérique interne.

Déploiement de nouveaux outils structurants

Viva Engage : tous acteurs de la communication d'entreprise !

Viva Engage, intégré à la suite Microsoft 365, est désormais entre les mains des collaborateurs pour favoriser une communication transversale et dynamique au sein de l'organisation.

CRC – Vision 360 : modernisation de la relation client

Le déploiement du nouvel outil web vision 360 permet de moderniser la gestion de notre relation client.

Grâce à une vision centralisée et exhaustive des interactions, l'outil nous permet d'améliorer la réactivité, la qualité de suivi et l'homogénéité du service rendu.

Office 365 : socle de la messagerie et plateforme des développements futurs

Office 365 est devenu en 2025 l'écosystème central de la messagerie électronique et un pilier stratégique de l'environnement informatique sur lesquels s'appuieront nos futurs développements collaboratifs et applicatifs.

2025 constitue le point de départ d'une trajectoire ambitieuse !

Rendre les collaborateurs acteurs de la démarche RSE



Amélie Magron
Responsable
missions RH et RSE

« Nous poursuivons notre engagement en faveur de l'inclusion et du handicap, affirmant une RSE concrète, au cœur de nos actions et de notre manière de travailler ».



Découvrez
notre démarche
RSE en vidéo

Territoire Habitat est pleinement engagé dans une démarche RSE depuis 2023. Les collaborateurs sont impliqués dans les actions à travers formations, ateliers d'expression et actions de sensibilisation pilotés par la Direction des Ressources Humaines.

Une action collective pour construire l'avenir

Après un audit approfondi mené en juin 2025 par l'Agence LUCIE, référence nationale en matière de responsabilité sociétale, Territoire Habitat est officiellement labellisé LUCIE Progress en octobre 2025 avec un score de **700 points**, nettement supérieur aux 300 points attendus.



14 engagements pour les deux années à venir

Territoire Habitat s'engage sur **14 objectifs clés**, qui guideront nos actions jusqu'en 2027. Les priorités identifiées sont les suivantes :

- > **Mise en place d'un COPIL RSE**, garant du pilotage de la démarche.
- > **Transparence de notre communication**, avec déploiement d'une charte des valeurs, d'une charte de déontologie ou encore d'un livret des rémunérations.
- > **Suivi renforcé de notre impact environnemental** : suivi des consommations énergétiques, diffusion de bonnes pratiques d'écoconduite, actualisation de nos diagnostics...

Ces actions structurantes témoignent de notre volonté d'inscrire la RSE au cœur de notre fonctionnement quotidien.

Une démarche largement partagée

La réussite de cette dynamique repose sur la mobilisation collective. Tout au long de l'année, la démarche RSE a fait l'objet d'un partage régulier avec les équipes. Outre la journée professionnelle consacrée à la RSE - développée en fait marquant-, des réunions d'information et une communication interne ont permis à chacun de s'approprier la démarche.

Favoriser l'expression de chacun



Au-delà des actions RSE engagées, on peut citer entre autres la formation à la prise de parole, les ateliers Causet'th mensuels animés par la Direction des Ressources Humaines.

Par ailleurs, dans le cadre de la grande cause nationale dédiée à la santé mentale, Territoire Habitat a engagé un cycle de sensibilisations et de formations, qui se poursuivra tout au long de l'année 2026.

Une politique handicap engagée

Territoire Habitat participe activement à l'inclusion des personnes en situation de handicap pour une journée découverte des métiers. En novembre 2025, dans le cadre de la Semaine Européenne pour l'Emploi des Personnes Handicapées (SEEPH), l'entreprise a pris part, pour la première fois, au **DuoDay**, permettant d'accueillir des personnes en situation de handicap pour une journée découverte des métiers.

Six collaborateurs volontaires ont ainsi parrainé un participant, faisant de l'opération une belle réussite.



La force du partenariat au service des locataires

L'engagement de Territoire Habitat ne s'arrête pas à ses seules obligations légales. Des partenariats spécifiques locaux ont été développés avec notamment l'entreprise **Vipp & Philippe**, dont un salarié est dédié à temps plein, au soutien de l'activité du Centre Relations Clients : prise en charge des appels et traitement de certaines enquêtes de satisfaction locataires. Formé à son arrivée par la Responsable du Centre Relations Clients Territoire Habitat, le salarié bénéficie d'un suivi de l'activité en coordination avec la responsable et les équipes encadrantes de Vipp & Philippe.

20 

COLLABORATEURS AUDITÉS
SUR 2 JOURS AUTOUR
DE 7 THÉMATIQUES DE LA RSE

700/1000 

NOTE ATTRIBUÉE

3 oct. 2025 

LABELLISATION LUCIE PROGRESS

Réinventer nos services pour demain



Astrid Messin
*Directrice
des Ressources Humaines
& des Moyens Généraux*

« Ce projet d'organisation est un levier stratégique pour accompagner les évolutions du secteur, améliorer le fonctionnement interne et soutenir les parcours professionnels des collaborateurs ».

Animé par une volonté forte de prendre le temps de penser et repenser notre organisation, Territoire Habitat a engagé un travail partenarial étroit avec le cabinet Cellance offrant un regard extérieur et une expertise professionnelle précieuse.

Une réflexion collective pour concevoir l'organisation de demain

Les services ont été mobilisés autour d'un travail collaboratif ambitieux : imaginer l'organisation cible à cinq ans afin de renforcer la cohérence des missions, anticiper l'évolution de nos métiers et de nos compétences.

Cette dynamique partagée a abouti, à la mi-année, à un plan de réorganisation servant désormais de feuille de route structurelle pour les années à venir.

Une réécriture globale des métiers : 79 fiches entièrement revisitées

Pour mieux refléter les missions exercées et tenir compte des évolutions organisationnelles, 79 fiches métiers ont été réécrites.

À l'issue, une phase de négociation avec les organisations syndicales a permis d'examiner les fiches métiers révisées, de repositionner les emplois dans les différentes catégories et d'assurer leur conformité avec la nouvelle convention collective.

Cette démarche constitue un véritable outil RH au service de la transparence, de la lisibilité des parcours professionnels et de la valorisation des compétences.

221 
COLLABORATEURS
(DONT 12 APPRENTIS)

2768 h 
DE FORMATION

60 
**STAGIAIRES DE L'ÉCOLE
DE LA DEUXIÈME CHANCE**



**Découvrez la diversité
de nos métiers en vidéo**

Dynamiser l'approche de vente



Face à 24 logements vacants en état moyen aux 18-22 Defferre à Belfort et au manque d'intérêt des acquéreurs, nous avons choisi d'adopter une approche plus offensive, en intervenant davantage sur l'intérieur des logements. L'objectif est de rehausser leur standing, en passant d'un produit perçu comme années 1985 à un standard attendu en 2025, afin d'améliorer l'impact dès la première visite.

Dans un marché immobilier local caractérisé par une offre de logement abondante, la réussite des ventes repose désormais sur de nouveaux leviers :

- Des travaux ciblés de rénovation et d'embellissement : ouverture des volumes (cuisine/séjour), remise à niveau des finitions dans un esprit contemporain, remplacement des menuiseries défectueuses, équipements sanitaires modernisés (meubles vasques, faïence), afin de proposer des logements prêts à habiter.
- L'installation ponctuelle de cuisines équipées et une démarche de home staging : ces aménagements permettent de valoriser les espaces, faciliter la projection des acquéreurs et rendre les visites plus attractives, notamment dans les configurations complexes. Le mobilier est ensuite réutilisé sur d'autres biens.

Cette stratégie, non généralisable à l'ensemble du parc, permet néanmoins de créer des logements "vitrines", supports d'annonces attractives et leviers pour orienter les visites vers d'autres biens disponibles, mais non rénovés.

32

VENTES EN 2025
(DONT 5 LOGEMENTS RELOOKÉS)

1 mois

**DÉLAI DE VENTE MOYEN
D'UN LOGEMENT RELOOKÉ**

ZOOM SUR...

LA JOURNÉE PROFESSIONNELLE

Changer notre regard sur nos valeurs et notre responsabilité

Le 2 décembre, nous avons réuni l'ensemble de nos collaborateurs, en présence de Marie-Hélène Ivol, Présidente de Territoire Habitat, pour une journée professionnelle placée sous le signe du partage, de la co-construction et de l'engagement.

Co-construire ensemble ce qui nous unit à Territoire Habitat : nos équipes ont travaillé, avec l'accompagnement du cabinet Cellance, à la construction de la charte des valeurs de l'Office.

Engager le collectif : ces valeurs ne sont pas que des mots, elles sont le reflet de notre engagement collectif et guideront nos actions au quotidien.

Grâce à un concept ludique, les équipes ont expérimenté, échangé, et surtout compris que la RSE n'est pas une option, mais une responsabilité que nous portons déjà depuis septembre 2023, avec une labellisation en octobre 2025.

Et pour donner encore plus de sens à cette démarche, nous avons eu l'honneur d'accueillir Louis Bodin, ingénieur prévisionniste, météorologue et conférencier climat, venu apporter un éclairage sur les défis climatiques et notre responsabilité collective.

Sa conférence sur le climat nous a rappelé une évidence : en tant que citoyens, nous avons tous un rôle à jouer.

NOS 4 VALEURS :
RESPECT • ESPRIT D'ÉQUIPE • PROXIMITÉ • INTÉGRITÉ





*Ce 2 décembre,
nous n'avons pas
seulement travaillé.
Nous avons pris conscience,
construit ensemble.*

*Parce que notre mission
va au-delà des murs :
elle touche à l'humain,
à la planète, à l'avenir...*



*Nous avons l'honneur d'avoir accueilli Louis Bodin
lors de cette journée*





MESURER NOTRE IMPACT

Indicateurs de performance 2025.....44

Glossaire.....46

Chiffres clés 2025

au 31/12/2025



GOVERNANCE

15,10%

d'autofinancement net HLM

633€

coût de gestion par logement

23,42%

d'endettement

700/1000

Engagements RSE
(note mini attendue =
300/1000) /
labellisé LUCIE Progress
depuis le 03/10/2025 /
14 engagements)



POLITIQUE RH

221

collaborateurs
(dont 12 alternants)

2768 h

de formation

99/100

index égalité hommes/femmes



GESTION DU PATRIMOINE

10 922

logements gérés

507

logements réhabilités
et en cours de réhabilitation

75

logements démolis

24

logements en cours de chantier

160

logements en cours d'études

30 M€

montant total des investissements
(constructions / réhabilitation / maintenance)

680 €

coûts moyen de maintenance / logement

7 424 K€

coût total de la maintenance et de l'entretien



GESTION LOCATIVE

381 € / 69,5m²
 loyer moyen mensuel / surface moyenne
 logement

98,2%
 taux de recouvrement
 des locataires présents

5127
 locataires bénéficiant de l'APL

5,38%
 taux de vacance
(hors démolition)

10,14%
 taux de rotation des locataires
 sur la totalité du parc

87,5%
 taux global de satisfaction

99,20%
 taux de qualité de service-
 traitement des appels
 par le Centre Relations Clients

85%
 résolution de la demande
 dès le 1^{er} contact
 par le Centre Relations Clients

242
 caméras implantées
*(dispositif de vidéo surveillance
 et vidéo protection)*

Glossaire

ANRU	Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
BAK	Avenues Bohn, Alsace et Kœchlin
CAF	Caisse d'Allocations Familiales
ÉLAN	Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (loi logement)
IFC	Individualisation des Frais de Chauffage
NPNRU	Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain
PMR.....	Personne à Mobilité Réduite
QPV	Quartier Prioritaire de la Ville
RSE	Responsabilité Sociétale des Entreprises
UDAF	Union Départementale des Associations Familiales

Territoire Habitat - 44 bis rue André Parant - CS 40189 - 90004 Belfort Cedex - Tél. 03 84 36 70 00
Directeur de la publication : Jean-Sébastien Paulus • Rédaction : Territoire Habitat
Photos : Territoire Habitat, Sylvain Gaumard, David Montillot
Conception : Service Communication • Impression : Le Bon Caractère • Tirage : 400 exemplaires



Territoire
Habitat
03 84 36 70 78
www.th90.fr/ventes

VENDU



44 bis rue Parant • 90000 BELFORT

03 84 36 70 00

th90@th90.fr • www.th90.fr

   Territoirehabitat