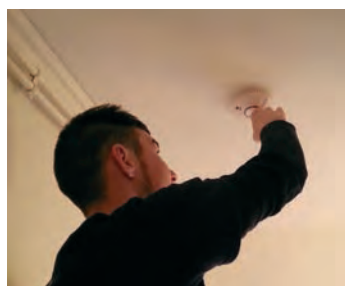


N° 120
Janvier 2015



Page > 2

Les fresques des Bords
de Loire inaugurées



Page > 3

L'installation des Détecteurs
Avertisseurs Autonomes de Fumée



Page > 6

Prochainement en travaux :
Résidence Clément Marot
Ecoquartier de Monconseil



photo - Frédéric PAULLET (Photographe)

Meilleurs vœux

2015

Le Conseil d'Administration
de TOUR(S)HABITAT,
la Direction Générale, ainsi que
l'ensemble du Personnel
vous présentent
leurs meilleurs vœux pour 2015

Pages > 4/5
Dossier

" Budget 2015 "

Une politique d'investissement « ambitieuse »



Élections des représentants des locataires

À l'issue du scrutin du 2 décembre dernier, quatre représentants des locataires ont été élus pour un mandat de 4 ans, au sein du Conseil d'Administration de l'Office.

Cinq listes vous ont été proposées pour cette élection. Compte tenu du mode d'attribution des sièges (représentation proportionnelle au plus fort reste), les résultats du scrutin sont les suivants :

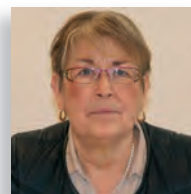
Votes exprimés : 1894

- Liste présentée par la Confédération Nationale du Logement (CNL) : **768 voix, obtient 2 sièges**
- Liste présentée par la Confédération de la Consommation, du Logement et du Cadre de Vie (CLCV) : **345 voix, obtient 1 siège**

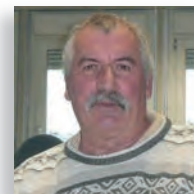
- Liste présentée par l'Association Information et Défense des Consommateurs Salariés – Indre-et-Loire (INDECOSA-CGT 37) : **292 voix, obtient 1 siège.**

En application de l'article R.421.7 du Code de la Construction et de l'Habitation ont été déclaré élus (voir ci-contre) :

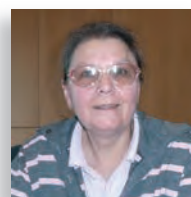
Toutefois, malgré la campagne de communication faite, tant par les Associations que par l'Office, quant à l'importance de cette élection, le taux de participation n'a été que de 14 %. Ce taux est inférieur de cinq points à celui de la précédente élection (décembre 2010), ce que nous ne pouvons que regretter.



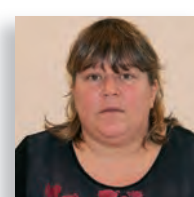
Mme Foucher Christiane (CLVC)
Résidence du Clos Moreau.



M. Melin Pascal (CNL)
Résidence de la Rotonde.



Mme Réal Jocelyne (CNL)
Résidence Chateaubriand.



Mme Protteau Jeannine (INDECOSA-CGT-37)
Résidence des Rives du Cher.

Les fresques des Bords de Loire inaugurées

L'inauguration des fresques murales de la Résidence Pasteur s'est déroulée le 3 novembre dernier, en présence de M. Serge Babary, Président de l'Office, de Mme Alexandra Schalk-Petitot, Vice-Présidente ainsi que de Mme Arlette Bosch, invitée à cette manifestation et un certain nombre d'Administrateurs de l'Office.

Le projet avait été lancé en 2011, en complément des travaux d'isolation thermique des façades de la résidence avec la participation des habitants.

Au cours de cinq ateliers de concertation, mis en place de janvier

2011 à décembre 2012, CitéCréation (Société Coopérative et Participative lyonnaise) a cerné, petit à petit, les désirs des habitants qui ont souhaité valoriser l'architecture de leur résidence, avec le souci que les peintures murales ne viennent surtout pas la dénaturer. Le choix s'est tout naturellement porté sur des fresques sobres et simples mais « élégantes ». Elles figurent des éléments de la faune, de la flore de Loire et sont conçues comme un véritable parcours de découverte.



Afin d'entretenir un dialogue entre les partenaires (entreprise chargée de l'isolation, TOUR(S)HABITAT) et pour une bonne organisation du chantier, CitéCréation a fait intervenir dans son équipe, des peintres muralistes issus de la région Centre. Le travail s'est déroulé « à échafaudage partagé » ; celui-ci a été laissé sur place, le temps que les peintres muralistes réalisent leur ouvrage.

Cette aventure créative et cette collaboration étaient une première pour tous les acteurs du projet ; elle a donné lieu à un ouvrage

« les fresques des Bords de Loire » qui retrace la genèse et la réalisation de ces peintures murales.

Les motifs peints sur les immeubles : un saule, des roseaux, un héron, une libellule ont permis, selon les termes d'Halim Bensaïd, directeur de CitéCréation, « d'amener la Loire, dans ce grand quartier d'habitat social et d'y apporter, comme l'a également souligné Serge Babary, Maire de Tours et Président de TOUR(S)HABITAT, un « supplément d'âme ».

La mise en place d'un nouveau marché pour une gestion économique de l'eau et de l'énergie

TOUR(S)HABITAT vient de mettre en place, à partir du 1^{er} janvier 2015, et pour une durée de 10 ans, un nouveau marché sur l'ensemble de son patrimoine.

> Ce contrat concerne d'une part :

> L'installation des Détecteurs Avertisseurs Autonomes de Fumée (DAAF).

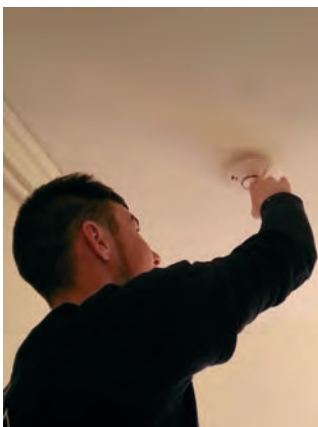


La pose de ces appareils s'effectue actuellement et jusqu'au 8 mars prochain, date limite de mise en place dans les logements, suivant l'obligation de la loi ALUR.

La pose des détecteurs est gratuite pour les locataires. Chaque logement sera équipé, selon sa configuration, d'un ou plusieurs appareils.

Les entreprises mandatées par l'Office testeront, avec chacun des locataires, le bon fonctionnement du ou des appareils et remettront une notice d'installation. Une attestation de pose vous sera délivrée pour être remise à votre assureur.

À SAVOIR : Les appareils sont garantis 10 ans et ne nécessitent pas d'entretien particulier. En revanche, pensez à les dépoussiérer régulièrement et à les tester comme indiqué dans la notice d'installation.



> D'autre part,

> la pose de compteurs d'eau chaude et d'eau froide permettant une gestion journalière des consommations par un système de suivi automatisé et individuel.



Cette installation de compteurs totalement gratuite pour les locataires concerne tous les logements collectifs ainsi que les parties communes des immeubles.

À SAVOIR : dans les appartements équipés d'une chaudière individuelle, seul un compteur d'eau froide sera installé.

LES OBJECTIFS :

- > une gestion économique de l'eau des logements et des parties communes, avec notamment une réduction de 10 % de la consommation d'eau sur l'ensemble du patrimoine dès 2016.
- > Une individualisation des charges qui entrainera une facturation équitable des consommations d'eau.

TOUR(S)HABITAT pourra, à partir d'un « portail gestionnaire » observer et analyser les variations de consommations dans les immeubles et les logements. En alertant sur la surconsommation d'une résidence ou d'un logement en particulier, le dispositif permettra également à l'Office de prendre les mesures nécessaires (détection de fuite, travaux prioritaires) et d'intervenir auprès de locataires en surconsommation afin de leur proposer un accompagnement individualisé lui permettant de réaliser des économies.

Chaque locataire pourra également, via un site internet dédié (nous y reviendrons, dans le détail, lors du prochain numéro de l'Actu) vérifier et contrôler ses propres consommations.

> La pose d'un kit d'économie d'eau garanti 10 ans, avec l'entretien approfondi de la robinetterie des logements et des parties communes, une fois tous les 5 ans.

À SAVOIR : pendant la durée du contrat d'entretien (10 ans), et indépendamment des analyses de consommation qui permettront de déceler d'éventuels dysfonctionnements et des fuites d'eau, et de l'entretien approfondi de la robinetterie, chaque locataire pourra solliciter l'entreprise titulaire du contrat, pour une demande de dépannage ponctuel.

> La pose de Compteurs d'Énergie Thermique (CET) dans des résidences récentes pré-équipées pour recevoir ce type de matériel avec pour objectif une facture de la consommation d'énergie individualisée à compter du 1^{er} janvier 2016.

SERONT AINSI CONCERNÉS POUR UNE PREMIÈRE OPÉRATION TEST :

- Les Bastions,
- Georges Méliès,
- Agnès Sorel,
- Emile Delahaye,
- Jean Meunier,
- La Milletière,
- Fontaine Pottier,
- Louis Aragon.

À SAVOIR : ces résidences bénéficient d'un chauffage collectif, mais un programmeur individuel du chauffage, installé dans chaque logement permet de régler la température du chauffage en fonction des heures de présence. Les locataires pourront ainsi adapter leur comportement afin de mieux maîtriser leur consommation d'énergie.

> Ce nouveau contrat sera assuré par deux entreprises mandataires, qui se répartiront le patrimoine de l'Office, en deux secteurs :

- Antennes Centre et Sud : Société ISTA
- Antennes Nord et Ouest : Société OSB (pour le comptage) et Société CGMI (entreprise du même groupe) pour la robinetterie.

LE BUDGET 2015

Une politique d'investissement « ambitieuse »

Contexte économique et financier oblige, le budget de fonctionnement pour 2015, voté par le Conseil d'Administration de TOUR(S)HABITAT le 9 décembre dernier, traduit une maîtrise toujours plus rigoureuse des dépenses de l'Office.

En effet, et pour la première fois, les montants des dépenses et recettes de fonctionnement sont même en recul par rapport à l'exercice précédent, respectivement - 0.37% et - 0.69% (hors produit de la hausse des loyers au 1^{er} janvier 2015 ; il est rappelé que celle-ci est limitée à l'évolution annuelle de l'Indice de Référence des Loyers du 3^{ème} trimestre 2014, soit + 0.47%). Tous les postes de dépenses ont effectivement fait l'objet d'un examen rigoureux afin de dégager les marges de manœuvre nécessaires au financement des dépenses d'investissement qui restent, quant à elles, toujours d'un niveau conséquent.

Il est en effet important pour un organisme HLM de développer une politique d'investissement ambitieuse et ce, pour trois raisons principales :

- Celle-ci permet d'une part de participer au développement du locatif social sur la Ville de Tours et sur l'Agglomération afin d'offrir des logements neufs à des prix abordables pour les ménages modestes.
 - Elle contribue à améliorer le confort du parc ancien au bénéfice direct de ses occupants.
 - Elle soutient également le secteur du bâtiment et donc l'économie locale en préservant les emplois qui y sont attachés.
- C'est ainsi que sont inscrits au Budget 2015 les principaux montants d'investissement suivants :

- Constructions neuves : 16 700 000 €
 - Réhabilitation : 6 575 000 €
 - Remplacement des composants : 12 970 000 €
- Concernant la réhabilitation, il est prévu en 2015 et 2016, le lancement des travaux dans les résidences : Tonnellé, Amandiers, Elise Dreux, Walvein, Merlusine, Chaumier, Charcot et Pierre Sémard soit au total près de 1 000 logements.

Des réunions de concertation avec les locataires de certaines de ces résidences ont déjà eu lieu et d'autres vont être organisées au printemps prochain.



Résidence La Grenouillère 2^{ème} tranche (ossature bois).

En tout état de cause, tous attendent avec impatience leur réalisation, en particulier le remplacement des menuiseries extérieures qui constitue une amélioration notable du confort des logements et de leur performance énergétique. Ces travaux s'inscrivent en effet dans l'important programme d'isolation thermique que va engager l'Office jusqu'en 2020 afin

que tous les logements classés en catégorie E-G et F (les plus « énergivores ») atteignent la classe D au minimum. Par cet engagement indispensable, l'Office contribue à la réalisation des objectifs nationaux fixés par les Pouvoirs Publics prévoyant la réhabilitation thermique de 100 000 logements HLM par an.

Le Compte de Résultat Prévisionnel

Dépenses de Fonctionnement
85 768 550 €

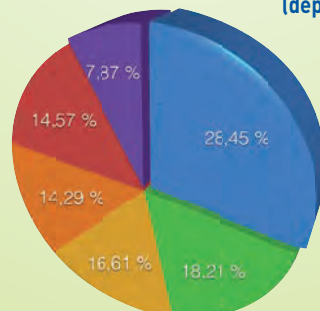
Recettes de Fonctionnement
87 287 250 €

Soit un excédent d'exploitation prévisionnel : 1 518 700 E.

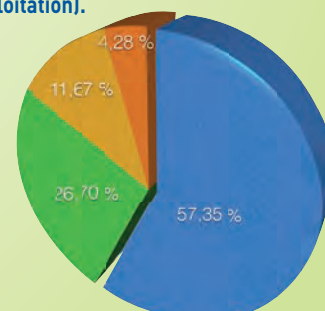
- frais de personnel,
- impôts et taxes,
- dotations amortissements et provisions,
- charges récupérables,
- entretien courant,
- autres charges.

- loyers,
- charges locatives,
- autres produits,
- reprise sur amortissements et provisions.

Ventilation des différents postes du Compte de Résultat Prévisionnel (dépenses et recettes d'exploitation).



- Charges récupérables
- Personnel
- Entretien courant
- Dotations Amortissements et Provisions
- Autres charges
- Impôt et taxes



- Loyers
- Autres produits
- Charges locatives
- Reprise sur amortissement et provisions

Dépenses d'Investissement
56 471 900 €

- acquisitions foncières,
- programme de constructions neuves, de réhabilitation et de rénovation.

Prévision détaillée des opérations de travaux pour 2015

> Les Constructions neuves livrables en 2015

112 logements

Montant des investissements : 16 700 000 €

| | |
|--|---|
| <p>FIN FÉVRIER 2015 RESIDENCE FONTAINE POTTIER (2^{ème} tranche) Angle des rues du Pavillon et Fontaine Pottier à Tours Nord</p> | <p>40 logements BBC - RT 2005 30 pour TOUR(S)HABITAT et 10 pour la TOURANGELLE SA D'HLM Architecte : Agence Monce-Nordemann</p> |
| <p>FIN FÉVRIER 2015 RESIDENCE LA GRENOUILLÈRE (2^{ème} tranche) Rue du Père Goriot Écoquartier de Monconseil à Tours Nord</p> | <p>20 logements BBC Effinergie Architecte : Cabinet Eva Samuel&Associés</p> |
| <p>FIN 2015 RESIDENCE JULES GUESDE (2^{ème} tranche) Rue Jules Guesde à Tours Centre</p> | <p>10 logements RT 2012 - 10 % Architecte : Cabinet Maurice&Schweig</p> |
| <p>FIN 2015 RESIDENCE WINSTON CHURCHILL Bd Winston Churchill à Tours Centre</p> | <p>42 logements RT 2012 - 10 % Architecte : Alain Gourdon</p> |



Résidence Jules Guesde (2^{ème} tranche).



Résidence Winston Churchill.

> Les Réhabilitations : lancement des études en cours et démarrage des travaux en 2015

640 logements

Montant des investissements : 6 575 000 €

- Les Amandiers : 44 logements
- Elise Dreux : 30 logements
- Tonnellé : (1^{ère} tranche) : 181 logements
- Walvein : 105 logements
- Charcot : (1^{ère} tranche) : 68 logements (mais l'ensemble de 236 logements va bénéficier du remplacement des menuiseries extérieures).
- Merlusine: (1^{ère} tranche) : 88 logements
- Ursulines : 25 logements
- Chaumier : 76 logements
- Pierre Semard : 20 logements
- Rue Traversière : 2 logements
- 68 rue du canal : 1 logement.



Résidence Pierre Semard.

> Les travaux d'amélioration et d'entretien :

Montant des investissements : 12 970 000 €

➔ Travaux divers

Poursuite du programme de changement des menuiseries extérieures :

- Sanitas : (voir article de la rubrique en travaux).
- Fontaines : 1 et 4, place Charles Garnier – 1, place Goya – 5, place Labiche.

Remplacement portes de logement :

- Rives du Cher (pose de porte isolante isophonique – serrure 3 points).

Ravalement des façades :

- Sanitas : 2, 4, 6, 8, allée de Cheverny ; 1, 3, allée de la Béchellerie ; 2, 4, allée de la Devinière.
- Lamartine.
- Fosse Marine.
- Bords de Loire (ravalement et couverture en complément de la réhabilitation).

Isolation thermique des façades :

- Chateaubriand : 26 au 32, rue de Jemmapes , 38 au 56, avenue de l'Europe : 23 au 27, rue de Rotterdam ; 11 au 17, rue de la Bassée.

Peinture des cages d'escalier :

- Port Bretagne.
- Pavés Saint Sauveur.
- La Milletière (1^{ère} tranche).
- Rochepinard : 6 ,8 ,18 , 20 ,26, jardin Bouzignac.

Poursuite des travaux de rénovation des couvertures :

- Quartier Chateaubriand.
- Quartier des Fontaines.
- Résidence Gutenberg.

Remplacement de chaudières et mise en place de VMC

- Résidence Jolivet

Créations d'ascenseurs

- Sanitas : (voir article de la rubrique A Savoir).

Deux nouvelles opérations vont compléter l'offre locative sur Tours Nord



Ecoquartier de Monconseil

La Résidence Clément Marot :
29, 31, rue Daniel Mayer

Les travaux de cette nouvelle opération située face au jardin de la Grenouillère et à proximité du futur Cœur Marchand du quartier vont démarrer au mois de février prochain.

La résidence, labellisée BBC RT 2005, est réalisée par le cabinet Michel Kagan Architecte&Associés.

Elle comprendra 37 logements, répartis entre un bâtiment principal de 6 niveaux et un second immeuble de 3 niveaux.

À SAVOIR :

- 15 types 2
- 15 types 3
- 6 types 4
- 1 type 5

Le rez-de-chaussée de l'immeuble principal accueillera des locaux d'activité. Un commerce, dont la nature n'est pas encore définie sera créée en rez-de-chaussée du second bâtiment.

Les logements bénéficieront d'un chauffage individuel au gaz, d'une terrasse ou loggia. Un parking en sous-sol est prévu pour le stationnement des voitures.

Mise en service prévisionnelle : 2^{ème} semestre 2016.

A proximité du Clos Moreau

La Résidence Le Petit Prince :
64, rue Fontaine Pottier et rue du Général Ferrié



TOUR(S)HABITAT a présenté, lors d'une réunion publique organisée en fin d'année 2014, à destination des riverains du secteur concerné, un futur programme locatif de 20 logements. Il s'agit de 5 maisons individuelles et de 15 logements répartis dans un bâtiment de 3 étages qui sera situé à proximité de la Résidence du Clos Moreau.

L'opération, réalisée par le cabinet Boille&Associés, est présentée comme une opération « de transition » entre deux typologies d'habitat. En effet, la parcelle de 2500 m² environ s'intègre entre un secteur pavillonnaire individuel et une résidence d'habitat collectif (Résidence du Clos Moreau).

> Les maisons se répartissent en : 1 type 3 – 2 type 4 – 2 types 5

Elles seront équipées d'une chaudière individuelle, combinée à une pompe à chaleur.

Elles bénéficieront d'un cellier, d'un jardin et terrasse de 60 à 100 m².



> Les logements de l'immeuble collectif soit :

- 6 types 2
- 6 types 3
- 3 types 4

Ils seront équipés d'une chaudière individuelle au gaz et bénéficieront d'un balcon.

Un chemin piétonnier sera créé le long de la future résidence pour assurer la liaison entre la rue Fontaine Pottier et la rue du Général Ferrié.

L'opération qui pourrait être mise en chantier au cours du 2^{ème} semestre 2015, a reçu la certification environnementale PRESTATERRRE RT 2012 – 10 %.

Livraison prévisionnelle : début 2017.



TOUR(S)HABITAT et l'Association Jeunesse et Habitat initient un nouveau mode d'hébergement pour les jeunes en formation

Quartier des Casernes à Tours Centre

La Résidence de l'Alternance : au nord de la rue du Plat d'Étain

TOUR(S)HABITAT va réaliser pour l'Association Jeunesse et Habitat, une résidence destinée à l'accueil, sur des séjours de courtes durées, de jeunes travailleurs en formation. La résidence, conçue par le cabinet d'Architecture Hall Volatron, comprendra 45 logements (principalement des studios) ainsi que des espaces de vie commune (cuisine- salle de détente, etc..).

Ce projet qui verra le jour en septembre 2016 constituera une réponse aux besoins spécifiques des jeunes en formation (alternance ou apprentissage) qui recherchent à Tours, un hébergement à la semaine, voire à la nuitée).



Amélioration de l'habitat : un important programme de remplacement des menuiseries extérieures se met en place sur plusieurs quartiers

Au Sanitas

Dans le cadre d'une programmation sur 5 ans, l'Office va poursuivre les travaux de remplacement des menuiseries extérieures. Plusieurs immeubles seront concernés cette année, soit au total 483 logements. Ils sont situés :

- 4 à 14, allée de la Bourdaisière,
- 4 à 8, allée du Plessis,
- 1 à 5, rue du Dr Bosc,
- 1 à 3, allée d'Espelosin,
- 8, 10, avenue du Général de Gaulle,
- 4, avenue du Général de Gaulle.

Démarrage des travaux : 2^{ème} trimestre 2015.

Résidences : Charcot Merlusine - Ursulines Marescot

Les travaux de remplacement de menuiseries extérieures vont être réalisés, en amont du programme de réhabilitation, dont vont prochainement faire l'objet ces résidences.



Résidence Charcot.

Une étude est en cours auprès de Maîtres d'œuvre pour un démarrage des travaux dans le courant du 2^{ème} semestre 2015.

Création de nouveaux ascenseurs au Sanitas

Dans le cadre de l'amélioration de l'accessibilité des logements dans les immeubles de 5 niveaux du quartier du Sanitas, TOUR(S)HABITAT va poursuivre son programme de création de nouveaux ascenseurs.



Une 1^{ère} tranche de travaux va être lancée au 2^{ème} semestre 2015, sous la conduite du Cabinet d'architectes Maurice & Shweig. Elle concernera les immeubles situés 8, 6, 4, allée du Plessis avec la mise en place d'ascenseurs, en extérieur du bâtiment.

Ces aménagements vont nécessiter la restructuration de certains logements, afin de faciliter l'accès au palier d'étage desservant ces derniers. Les travaux seront complétés par un ravalement

des façades qui apportera la touche ultime à l'embellissement des immeubles.

Par ailleurs, la mise en place d'ascenseurs dans les immeubles à coursives, situés 1, 3, allée des Granges Saint-Martin et du 11 au 19, allée de la Belle Fille, est actuellement à l'étude. Elle devrait intervenir au cours des prochains exercices budgétaires.

Le prélèvement automatique de votre loyer : un gain de temps et un souci de moins !

Près de 7000 locataires ont déjà opté pour le prélèvement automatique de leur loyer, et parmi eux, 310 ont choisi ce mode de règlement entre décembre 2014 et fin janvier 2015, alors pourquoi pas vous ?

Le prélèvement automatique de votre loyer c'est plus simple et plus pratique :

- Plus de chèque ni de TIP à remplir (pas d'oubli, de retard ou de perte du courrier), pas de lettre à timbrer et à poster.
- Chaque mois, sur votre avis d'échéance, nous vous indiquons le montant prélevé.
- Vous pouvez choisir entre 2 dates de prélèvement : le 6 ou le 12 du mois.
- Vous n'avez aucun engagement et vous pouvez interrompre votre prélèvement à tout moment sans frais et par simple courrier.

Plus de renseignements et/ou pour obtenir votre imprimé :
« MANDAT DE PRELEVEMENT SEPA »

- Antenne Sud : Tél. 02 47 60 83 30
- Antenne Nord : Tél. 02 47 60 83 10
- Antenne Ouest : Tél. 02 47 60 83 20
- Antenne Centre-Cher : Tél. 02 47 60 13 48

> POINT INFOS VENTE HLM

Exemples de nos offres de vente au 15/01/2015
Logements collectifs du patrimoine existant (sous conditions du dispositif réglementé)

APPARTEMENT T3

80 000 €



Dans une résidence de 5 étages avec ascenseur, proche d'un Centre Commercial, des écoles et de l'arrêt du tramway: Valadon

- > Peinture des murs, faïence et revêtement de sols refaits à neuf
- > Fenêtres PVC double vitrage
- > 2 chambres avec porte-fenêtre et balcon.
- > Nombreux rangements
- > Séjour avec porte-fenêtre et son grand balcon orienté sud
- > Cuisine fermée
- > Cellier aéré
- > Cave



Diagnostic de Performance Energétique : classe D

Réf. : 023.04.005

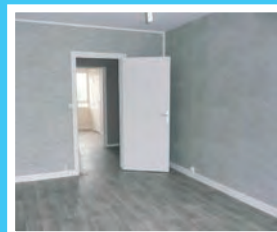
APPARTEMENT T4

75 000 €



Dans une résidence calme de 4 étages (sans ascenseur), un environnement verdoyant, à proximité d'arrêts du tramway et proche du Centre Ville et de ses commodités

- > Peinture des murs, faïence et revêtement de sols refaits à neuf
- > Très lumineux
- > 3 chambres avec placards entièrement aménagés (penderie + étagères + portes)
- > Séjour orienté ouest
- > Cuisine fermée
- > Cellier aéré
- > Cave



Diagnostic de Performance Energétique : classe D

Réf. : 012.41.027

À VENDRE

D'autres logements sont disponibles à la vente

- A proximité du Centre Commercial de la Rotonde : Du T3 au T5 de 60 000 € à 90 000 €
- Aux Rives du Cher : Du T3 au T5 de 80 000 € à 130 000 €

INFORMATIONS ET VENTE

Tél. 02 47 60 13 22

servicecommercial@tours-habitat.fr
1, rue Maurice Bedel - 37000 TOURS