



COMPTE RENDU CCL du 9 Octobre 2025

Présents : Mme Chachoua Houria, Mme Aïcha AINUSS, Mme Maryvonne CAZENEUVE, M Wisnel PIERRE-LOUIS, Mme Rachida EL ALAOUI, M Michel GABAUDE, Mme Christelle PETIT, Mme Françoise VIALA, Mme Magali BORDJA, M Dimitri SOPENA, M Thomas PELLETIER, Mme Marina ROTONDO, M Karim CHOUACHI, M Christophe FABREGUETTE, M Franck BOIS, M Franck LAGARDE, M Laurent MENIVALLE, M Jean Louis DESOURTHEAU, Mme Céline FAURIE.

- Approbation du compte rendu du CCL du 25/04/2025
- Calendrier des conseils de concertation Locative 2026 hors élection des représentants des locataires : 12 mars 2026 et 10 septembre 2026

Ordre du jour OPH BMH

1. Point sur la Convention de partenariat entre le Procureur de la République de Béziers, la Ville de Béziers et Béziers Méditerranée Habitat relative au renforcement de la sécurité et de la tranquillité des résidents du parc de logements sociaux.

Chaque fin d'année, Béziers Méditerranée Habitat invite des représentants des forces de l'ordre afin qu'ils exposent le travail effectué pour le maintien de la sécurité des locataires du parc locatif de Béziers Méditerranée Habitat.

Nous laissons la parole à nos interlocuteurs qui expliquent leurs actions sur 2025. Aucun détail ne sera évoqué dans ce compte rendu tenu des données exposées.

Nos interlocuteurs soulignent le travail de partenariat solide et pérenne avec BMH.

Ils signalement également la présence de la brigade antistup instaurée par les services de mairie. Elle occupe le terrain et gène le trafic.

Chaque acteur est impliqué dans cette convention. L'OPH a ainsi mené des actions de justice à l'encontre de certains locataires et des occupants de leur chef.

Les associations ont également fait part, l'année dernière, de leur souhait que des actions soient menées à l'encontre des fauteurs de troubles.

Quelques données chiffrées pour 2025 (arrêté au 01.09.2025)

- Mise en demeure de respecter les engagements prévus par le règlement intérieur : 43
- Rappel nominatif du règlement intérieur (signé par le locataire à l'entrée dans les lieux) : 80
- Notes aux locataires (qui sont des rappels / non nominatifs) : 289
- Procédures judiciaires en expulsion suite à des trafics de stupéfiants : 5 dossiers en cours
- Frais de justice engagés à ce jour (avocat et commissaire de justice) : 14 766.71€

La loi contre le narcotrafic adoptée le 29 avril 2025 et promulguée le 13 juin 2025 dote les autorités de nouveaux outils pour lutter contre ce fléau qui a explosé depuis plusieurs années.

- Béziers Méditerranée Habitat a ainsi procédé à 3 expulsions en juillet et aout 2025



Béziers Méditerranée **Habitat**

Parmi de nombreuses autres dispositions, les préfets disposent ainsi de nouveaux pouvoirs pour fermer des lieux liés au trafic, geler temporairement les avoirs et expulser plus facilement les locataires impliqués dans le trafic. Que les locataires vivent ou non sur le lieu de Deal.

Des interdictions administratives de paraître sur les points de trafic peuvent être instaurées.

La convention ici évoquée est en cours de renouvellement. Elle sera plus complète et sera réalisée à échelle départementale pour tous les bailleurs.

- Information à destination des citoyens qui souhaiteraient signaler des troubles, il existe :

- Une application Android et Apple store à télécharger : MA SECURITE



- Un site internet du ministère : <https://internet-signalement.gouv.fr/>

2. Présentation du bilan 2024 sur l'utilisation de l'abattement de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties.

L'abattement appliqué sur la TFPB permet de limiter la dépense annuelle que doit supporter l'organisme au titre de l'impôt foncier.

Pour comprendre :

Pour BMH, la dépense nette au titre de la taxe foncière pour 2024 est de 3 025 798,22€. (*TEOM non comptée car refacturable*)

Un abattement de 30% est appliqué sur les constructions en QPV à la condition que l'organisme renforce son implication au sein des quartiers prioritaires de la ville et valorise des actions tournées vers les habitants.

- Une convention prévoit divers axes de travail. Elle est travaillée avec l'ensemble des signataires de la convention (*Etat, Agglomération, Mairie, OPH*).
- Elle vient en complément des politiques de droit commun et de la politique de la ville.

Cet abattement permet d'assumer des dépenses importantes pour le maintien du bâti, des abords mais aussi pour favoriser le contact et lien social.

Une présentation des actions est faite en séance.

Dans le cadre de ces actions valorisées, Béziers Méditerranée Habitat explique le partenariat développé avec le SDIS permettant ainsi aux services des pompiers d'utiliser des immeubles de l'OPH afin de réaliser des exercices en conditions réelles.

Par ailleurs, le SDIS propose des formations sur les gestes à adopter en cas d'incendie.

BMH propose aux associations représentantes des locataires de participer à une formation afin qu'ils puissent à leur tour transmettre ces informations aux locataires. Les associations répondent favorablement à cette démarche.



3. Arrêté 649-2025 de la Ville de Béziers publié au 2 juillet 2025 sur l'interdiction de stationnement des « deux-roues motorisés » et engins de déplacement personnel motorisés dans les parties communes des immeubles d'habitation de Béziers Méditerranée Habitat en dehors des espaces spécifiquement aménagés à cet effet.

La présence de deux roues motorisées dans les halls d'immeuble n'est pas autorisée. Le règlement intérieur de l'OPH signé par le locataire à son entrée dans les lieux précise :

PARTIES COMMUNES

- N'embarrasser en aucune manière les parties communes notamment par les bicyclettes, vélomoteurs, voitures d'enfants, etc... Le bailleur se réserve le droit de faire enlever à tout moment les objets déposés hors des emplacements réservés. Il décline toute responsabilité en cas de vols ou de détériorations d'objets quelconques, y compris les véhicules automobiles déposés en quelque endroit que ce soit des parties communes ainsi que de tout lieu loué : logement, cave, emplacement de stationnement, etc...

L'arrêté 649-2025 du 2 juillet 2025 reconnaît comme un réel danger la présence de véhicules 2 roues motorisés et engins de déplacement personnel motorisés au sein des parties communes des immeubles d'habitation de l'OPH.

Cet arrêté s'appuie sur le constat de nombreux dépôts de mains courantes en lien avec le stationnement illicite de ces véhicules, y compris dans des locaux interdits d'accès comme les chaufferies ou issues de secours.

Il s'agit également de participer à la lutte contre les incendies des bâtiments d'habitations mais aussi de limiter les nuisances sonores pour les habitants.

L'OPH avait également adressé une correspondance à monsieur le Maire pour demander son concours pour faire cesser ce trouble.

✓ Mise en œuvre de l'arrêté :

La Police Municipale effectue des rondes régulières au sein du parc de BMH. Lorsque quelqu'un engin est constaté, l'enlèvement est mis en place.

✓ Information de BMH aux locataires :

Chaque nouveau locataire est informé de cet arrêté et de la conduite à tenir dès son entrée dans les lieux. Une copie de cet arrêté lui est remis.

Pour les autres locataires déjà en place, l'affichage est fait dans chaque Hall d'entrée.

4. Indice de Référence des Loyers (IRL) pour 2026

Pour mémo, l'IRL est obtenu à partir de la moyenne de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers, sur les 12 derniers mois.

Cette évolution touche tous les biens de consommation y compris le coût des matériaux et de la main d'œuvre. BMH, tout comme les autres bailleurs sociaux sont impactés par ces variations.

La revalorisation de l'indice de référence des Loyers a été publié au Journal officiel du 13 juillet 2025. Il détermine l'évolution des loyers à compter de janvier 2026. L'évolution est de 1.04%.

Au premier octobre 2025, les organismes payeurs de l'aide au logement (CAF, MSA) réévaluent d'autant le montant de l'aide au logement. Cela permettra aux familles bénéficiaires d'absorber cette révision de l'IRL.

L'OPH demandera l'application de cette augmentation. Ce sujet sera abordé lors du CA du 15 octobre 2025.

A noter que l'IRL des commerces est négative.

BMH précise ses efforts sur le patrimoine en faveur des locataires :

- Les réhabilitations et requalifications du parc locatif sont réalisées sans augmentation des loyers.
- L'entretien et la maintenance courante revient en moyenne à 700€/ an et par logement. Il n'est pas refacturé au locataire.
- La moitié du parc locatif a déjà été réhabilité abaissant ainsi la moyenne d'âge du patrimoine à 37 ans contre 43 ans auparavant.
- Les réhabilitations s'effectuent au rythme moyen de 100 logements par an.
- 17% du patrimoine à moins de 6 ans aujourd'hui.



5. Point sur la livraison de logements en 2025.

En 2025, Béziers Méditerranée Habitat a maintenu sa politique d'offre de logement social.

Au terme de cette année :

- ✓ 68 logements auront été livrés dans le cadre du Programme Local De l'Habitat Intercommunal
- ✓ 88 logements ont été livré dans le cadre du NPNRU et de la reconstitution de l'offre.

LIVRAISONS DE LOGEMENTS NEUFS EN 2025

✓ LE GASQUINOU II	4
✓ LA COLLINE (BOUJAN SUR LIBRON)	6
✓ LES PIONUS	3
✓ LA PLUME (VILLENEUVE LES BEZIERS)	25
✓ LE ROLLIER (VILLENEUVE LES BEZIERS)	25
✓ LES ORCHIDEES (VILLENEUVE LES BEZIERS)	56
✓ LES ORCHIDEES (VILLENEUVE LES BEZIERS)	4
✓ VILLA PALMYRA	13
✓ PECH DU SOLEIL (LIEURAN LES BEZIERS)	16
✓ VILANOVA (VILLENEUVE LES BEZIERS)	4



Pour les attributions lors de la livraison, il faut préciser que la CABM dispose de 50% du patrimoine en réservation, 30% est à disposition de l'Etat et 20% d'Action Logement.

6. Réhabilitation de la Granette : présentation de la 1^{ère} phase.

Le secteur de la Granette compte 511 logements construits en 1961. Une première réhabilitation du secteur a eu lieu en 1991 soit 34 ans. Il est important d'améliorer le cadre de vie des habitants.

Les attentes de qualité pour les logements de Béziers Méditerranée Habitat ont entraîné cette nouvelle réhabilitation qui se déroulera en 2 temps.

La première phase débutera avant la fin de l'année 2025 pour une durée de 24 mois. Il s'agit de permettre :

- ✓ Des économies d'énergie (Isolation thermique des façades par l'extérieur, réfection des étanchéités toitures, Mise en place d'un réseau VMC, Remplacement des menuiseries extérieures par des menuiseries PVC double vitrages avec volets roulants)



- ✓ Moderniser l'image de la résidence (*Mise en peinture des façades, Mise en place de garde-corps avec écrans visuels et de brise-vues coulissants*)
- ✓ En agissant sur les parties communes (*remplacement réseau interphonie, Remplacement des boites aux lettres, Remplacement des portes de Hall d'entrée, Remplacement des contrôles d'accès*)

Le 17 novembre se tiendra un conseil communautaire au cours duquel le sujet du Réseau de Chauffage Urbain sera abordé et qui conditionnera les études relatives au système de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire.

L'amélioration intérieure des logements aura lieu lors d'une seconde phase.



7. Faire un point sur le protocole Multiservices (A rapprocher de la question 14)

Le contrat Multiservice proposé aux locataires avait un objectif d'amélioration de la qualité d'entretien de l'Habitat.

Les locataires ne se sont pas opposés en masse à ce projet ce qui nous aurait permis de le mettre en œuvre dès le 1^{er} janvier 2026.

Ceux qui se sont exprimés défavorablement l'ont fait pour des raisons budgétaires. C'est notamment le cas des locataires du secteur Irandet pour lesquels la charge financière était plus importante.

En l'absence de la mise en œuvre de ce contrat, nous précisons l'obligation d'entretien des Split de climatisation. Il doit être effectué par chaque locataire. Il s'agit d'une charge locative.

Le fabricant préconise 2 entretiens annuels.

BMH rappelle que la panne d'un seul climatiseur entraîne la panne de toute une cage d'escalier.

Nous pensons que la solution Multiservices, à laquelle adhèrent d'autres bailleurs sociaux d'envergure comme Promologis ou encore Domitia Habitat est utile aux habitants mais l'OPH est à l'écoute des locataires et souhaite tenir compte des difficultés de tous.

C'est la raison pour laquelle il n'a pas été donné suite au contrat qui a été proposé et soumis à l'avis des locataires le 26 mai 2025.

Un courrier d'information a été affiché dans les halls des immeubles et distribué dans les boîtes aux lettres des logements individuels à l'issue du délai des 2 mois de réponse.

OBJET: Contrat « Multiservices »

Béziers, le 6 août 2025

Madame, Monsieur,

En date du 26 mai 2025, nous avons sollicité votre avis par courrier sur la mise en place du contrat « Multiservices ».

Nous pensons que ce projet et le service qu'il vous apporte sont précieux.

Cependant, vos réponses nous ont permis de comprendre que, pour les locataires qui bénéficient de la climatisation sur le secteur de l'Irandet, cette solution représente un impact financier plus important que nous ne pouvons négliger.

Nous avons donc fait le choix responsable de ne pas donner suite à ce contrat aujourd'hui et continuons à travailler dans votre intérêt à l'amélioration de ce dispositif.

Nous vous prions d'accepter, Madame, Monsieur, nos courtoises salutations.

Magali BORDJA
Directrice Générale



8. Possibilité de visiter les logements avant livraison

Béziers Méditerranée habitat pourra proposer une visite des logements témoins pour les prochaines livraisons.

Cette visite se fera accompagnée du monteur d'opération qui pourra répondre aux questions techniques.

Des livraisons sont à venir cette fin d'année, l'OPH pourra organiser une visite sur ces sites, la prochaine étant Villa Palmyra.

9. Défaillance dans l'entretien des résidences pendant l'été (poubelles non nettoyées de leurs asticots, détritus au sol...) (A rapprocher de la question 11)

La question 11 à suivre demande une révision du planning de travail des agents d'entretien en période d'été avec la mise en place d'un service minimum.

Au cours de l'année, l'entretien est assuré par :

- ✓ Les agents d'entretien qui travaillent à temps plein sur leur secteur du lundi au vendredi.
- ✓ En matinée, sur la base d'un planning encadré, les gardiens assurent l'entretien des halls d'immeuble, le nettoyage des conteneurs poubelles ainsi que les tâches de manutention extérieures et espaces verts.

Les remplacements des collaborateurs absents sont supportés financièrement par les locataires. (*Charge récupérable*)

Afin de limiter l'impact sur les charges des locataires, Les temps de remplacement sont moins importants.

- ✓ Ils interviennent donc 4 heures par jour sur 3 jours. (Lundi – mercredi - vendredi)

Les intérimaires accueillis dans l'entreprise sont formés par les Gestionnaires d'immeuble à leur prise de poste.

Les instructions de nettoyage sont les mêmes que celles que l'OPH demande à ses salariés :

- ✓ Laver avec eau et produit nettoyant et désinfectant
- ✓ Récupération des déchets qui s'écoulent des conteneurs après nettoyage
- ✓ Nettoyage des abords avec ramassage des déchets

La mise en place d'un service plus conséquent impacterait la charge financière qui pèse sur nos locataires. L'OPH peut communiquer à l'approche de la période estivale afin de sensibiliser les habitants au respect des points de collecte ainsi qu'au respect des parties communes.

10. Environnement : Espace d'agrément à aménager

La question est posée notamment pour le secteur Granette où les espaces verts ne sont plus arrosés et où les pelouses sont brûlées par le soleil. Comment favoriser les jeux des enfants et permettre aux adultes de se réunir (présence de bancs, lieux de rencontres)

Pour l'arrosage des espaces verts :

Actuellement, pour des raisons climatiques et de respect des restrictions d'eau sur notre territoire, les pelouses ne sont plus arrosées.

Il est impossible de continuer à maintenir des pratiques qui ne sont plus adaptées à l'enjeu climatique.

Par ailleurs, un maintien des arrosages augmenterait les frais de consommation d'eau à charge du locataire.

Pour l'accueil et la convivialité sur le secteur :

Des bancs sont disposés sur le secteur de la Granette. Ils permettent aux habitants d'échanger. BMH a remplacé un banc qui avait été supprimé suite à sa détérioration.

Pour les enfants, il y a

- ✓ 2 aires de jeux sur la Granette (Square Nussy et rue Azalais de Portiragnes dans les pinèdes),
- ✓ 2 tables de Ping Pong en béton sur la Granette.
- ✓ 1 aire de jeux à la Dullague
- ✓ 1 aire de jeux à l'Iranget
- ✓ 1 aire de jeux aux Cormorans
- ✓ 1 aire de jeux à la Sarriette

L'Entretien des aires de jeux est réalisé chaque 2 mois et un contrôle sécurité est fait chaque année.

La ville a également mis à disposition des jeunes un city entre le secteur de la Dullague et la Cité Million.

Certains espaces verts appartiennent à la Ville. Il faut ainsi s'adresser aux services de mairie pour faire part des demandes.

Ordre du jour : ASSECO-CFDT OC PYREMED

11. Demande de révision du planning de travail des agents d'entretien chargés du nettoyage des parties communes en période d'été avec un service minimum durant cette période.

La Question 9 répond à la question ici posée.



12. L'OPH BMH a-t-il formulé des propositions de production de logement sociaux auprès du comité de pilotage du PLH en cours de révision concernant les communes de la CABM pour les 5 prochaines années ?

Le Programme Local de l'Habitat actuel court jusqu'à la fin 2025.

Le nouveau PLH a été présenté le 12 septembre 2025 lors du comité de pilotage. Dans ce cadre, il est prévu des objectifs de production de logements sociaux sur le territoire. L'OPH n'émet pas de proposition.

C'est en collaboration que l'Etat et les services de l'Agglomération réalisent ce plan.

Il sera voté début 2026.

L'OPH se montre présent pour répondre aux besoins en fonction du recensement effectué par un bureau d'étude sur les besoins de chaque commune.

13. Où en sont les projets de développement de Points d'Accueil et d'Information accessibles aux demandeurs de logements sociaux concernant les communes du parc de logements OPH BMH afin de favoriser la formulation et le suivi de leurs demandes.

L'OPH n'est pas guichet enregistreur et n'a pas la compétence de répondre à cette question.

Il s'agit d'une compétence de la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée.

14. Demande de précisions sur les réponses des locataires par résidences concernant le projet d'accord collectif relatif aux travaux d'entretien à charge des locataires ainsi que sur les suites envisagées par l'OPH après la suspension de ce projet.

Béziers Méditerranée Habitat a analysé les refus des locataires.

Une présentation est faite en commission par secteur quand 10 refus ou plus ont été exprimés.

Les suites envisagées pour ce projet sont exposées en question 7

Ordre du jour : CLCV

15. Demande de communication des pièces du CCL avec l'envoi de l'ordre du jour, afin de prendre connaissance des pièces avec la réunion

Les projections qui sont faites lors des CCL sont amenées à être modélisées jusqu'au dernier moment.

Dans la mesure du possible, nous adresserons aux 4 administrateurs les pièces en amont de la réunion.



16. Demande d'une année blanche pour les locataires et donc de ne pas augmenter les loyers pour l'année 2026, Ci-joint argumentaire du Président national de la CLCV pour cette demande :

« Les locataires continuent de souffrir de l'inflation, notamment sur les prix de l'énergie et de l'alimentation. Les impayés dans le secteur social atteignent de tristes records. 1 locataire sur 4 n'a pas pu payer un loyer au cours de la dernière année, et de plus en plus doivent se rendre dans les banques alimentaires pour se nourrir. La France compte 9,8 millions de pauvres et les expulsions locatives sont au plus haut depuis 25 ans. Les loyers augmenteraient de 1,04 %, malgré les alertes répétées de la CLCV à l'attention du gouvernement. Le gel des APL va agraver la situation de nombreux ménages. Nous ne pouvons plus attendre ! Une personne payant un loyer de 750 euros actuellement, devra faire face à une hausse de loyer de 7,80 euros par mois (93 euros par an). Alors que les locataires comptent leurs dépenses au centime près, ce n'est pas acceptable. Une telle situation fragiliserait encore les locataires, épuisés par les crises et en grande difficulté. Nous demandons aux bailleurs sociaux de ne pas augmenter les loyers, afin de protéger les locataires et éviter la spirale de l'endettement des ménages. Les bailleurs bénéficient d'une baisse des taux du livret A, ils ont donc les marges requises pour ne pas augmenter les loyers.»

BMH entend la position tenue par le Président national de la CLCV.

La question 4 répond aux motivations de BMH sur ce point qui sera abordé le 15 octobre en Conseil d'Administration.

17. Demande des badges pour avoir accès aux immeubles et aux panneaux d'affichage dans le cadre de la campagne pour les futures élections HLM et diffusion du flyer des permanences des représentants élus à la maison de la concertation dans tous les bas d'immeuble et pas seulement sur le site internet afin d'informer tous les locataires de l'existence de cette permanence.

Un protocole électoral pour l'organisation des élections des représentants des locataires sera mis en place par la fédération HLM. Il sera signé par toutes les associations candidates.

Les dates concernant ces élections devraient être communiquées par la fédération d'ici la fin de l'année.

A l'heure actuelle, rien n'est paru. Il est donc impossible de permettre l'accès aux immeubles ou aux panneaux d'affichage.

Pour ce qui concerne les permanences à la maison du conseil et de la concertation locative, nous ne sommes pas opposés à afficher les horaires en pieds d'immeuble. Il faut s'assurer que ces permanences sont tenues et respectées.

18. Demande de réduction des loyers systématiques dans le cas où un logement ne répond pas aux critères de décence, dans l'attente d'une mutation urgente ou de la réalisation des réparations nécessaires.

➤ Les critères de décentes sont déterminés par le Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent.

L'OPH ne loue aucun logement qui fait état d'indécence.

Quand il y a danger grave et imminent, des déménagements sont organisés mais ces situations sont rares et encadrées.

Un arrêté de péril peut être pris par la mairie. Dans ce cas, des hébergements d'urgence sont mis en œuvre par le CCAS.



L'OPH a rencontré cette situation en 2025 pour 3 locataires qui ont été pris en charge suite à un péril sur un immeuble privé voisin aux logements de BMH.

➤ Pour ce qui concerne les mutations dites urgentes, il est nécessaire que le locataire dépose sa demande de logement. Elle sera valable auprès de l'ensemble des organismes de logements sociaux du département.

Par ailleurs, la plateforme d'échange du logement « Place du logement » vient d'être lancée le 30/09/2025.

Elle permet d'inscrire sa demande via le site internet : <https://place-du-logement-occitanie.fr>.

Béziers Méditerranée Habitat communiquera au travers du site internet et par le biais d'affichage.

L'organisme traite de nombreuses demandes de logement. Notre faible taux de vacance ne peut répondre seul à chaque demande.

Chaque locataire qui souhaite se voir attribuer un logement, une mutation se sent dans l'urgence pour des raisons variées.

Le bailleur ne doit pas se positionner sur des situations individuelles et pratiquer d'écart de traitement.

➤ Une réduction de loyer est donc impossible. L'organisme de contrôle des Bailleurs Sociaux (ANCOLS) pourrait pénaliser l'organisme pour ces décisions individuellement favorisantes.

Fin de la Séance 16h30