

Rapport d'activité



Béziers Méditerranée
Habitat



Résidence Villa Palmyra – Béziers
13 Logements individuels . Livraison Décembre 2025

INTRODUCTION ET GOUVERNANCE

04

Le mot du Président	06
Liste des Administrateurs	07
Organigramme BMH 2025	10
Chiffres clés 2025	11
Evénements et temps forts	12
Les Ressources Humaines : Accompagner aujourd'hui pour construire demain	14

DEVELOPPER ET CONSTRUIRE L'HABITAT DE DEMAIN

16

BMH, moteur de l'économie locale	18
Investir pour le Biterrois - Commande Publique 2025	19
Production de logements : Livraisons et réalisations majeures en 2025	20
Chantiers en cours	24

UN PATRIMOINE QUI S'ADAPTE ET SE TRANSFORME

28

L'entretien du patrimoine : Un acte fort pour un cadre de vie durable	30
Les travaux d'acquisition-amélioration livrés en 2025	36
Les requalifications livrées en 2025	37
Les requalifications et les réhabilitations en cours de travaux en 2025	38
Les réhabilitations en cours d'études en 2025	40
Mise en place du Plan Simplifié de Stratégie Energétique et Décarbonation (PSSSED)	41

DE L'ACCOMPAGNEMENT AU BIEN-ETRE DES LOCATAIRES

42

La proximité : Les temps forts de l'année 2025	44
La Gestion Locative et la Mission sociale : Une mission clé pour Béziers Méditerranée Habitat	50
Concertation Locative : Actions et réalisations	53
Comprendre et répondre aux besoins des locataires	57



INTRODUCTION ET GOUVERNANCE

Résidence Domaine de Bastit – Béziers
120 Logements collectifs. En cours de construction



INTRODUCTION ET GOUVERNANCE

04

Le mot du Président

06

Liste des Administrateurs

07

Organigramme BMH 2025

10

Chiffres clés 2025

11

Événements et temps forts

12

Les Ressources Humaines : Accompagner aujourd'hui pour construire demain

14



Robert MENARD

Maire de la Ville de Béziers
Président de la Communauté d'Agglomération Béziers
Méditerranée
Président de Béziers Méditerranée Habitat

Le mot du Président

Une année en quelques mots..

Après une période de turbulences et leurs résonnances médiatiques, l'OPH tourne heureusement la page avec une nouvelle équipe. Une équipe renforcée, une équipe motivée et bien décidée à remplir ses missions. Avec une idée-force, celle de se consacrer entièrement au service des 6700 foyers qui sont nos locataires.

Parmi les bonnes nouvelles de cette année 2025, il y a la sortie du protocole CGLLS (Caisse de Garantie du Logement Locatif Social). Depuis près de dix ans en effet, cette caisse de garantie exerçait un contrôle et une tutelle financière sur l'OPH qui a longtemps été en situation très fragile. Désormais, les comptes ont été redressés et la situation assainie.

D'autre part, j'ai souhaité la mise en place de réunions publiques pour aller à la rencontre des locataires. Trois réunions se sont tenues le 20 mars dans le quartier de l'Iranget, le 6 juin dans celui de la Grangette et le 20 novembre dans le quartier Gambetta. Ces réunions ont été l'occasion d'écouter les gens, de voir ce qui fonctionne et ce qui marche moins bien, bref, une discussion franche sur les problèmes du quotidien.

J'ai aussi assigné une nouvelle mission à notre organisme : être beaucoup plus réactif aux demandes des résidents. C'est, je crois, essentiel pour un service public comme je l'entends. Ce n'est pas parce qu'on a peu de ressources qu'on n'a pas le droit au meilleur !

Bonne lecture.

Liste des Administrateurs

Monsieur Robert MENARD,

Maire de la Ville de Béziers
Président de la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée
Président de Béziers Méditerranée Habitat

Monsieur Robert GELY,

Maire de Lieuran lès Béziers
Vice-président de la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée
Vice-président de Béziers Méditerranée Habitat

Madame Perrine PELAEZ,

Adjointe au Maire de Béziers
Représentante de la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée

Monsieur Didier BRESSON,

Maire de Cers
Vice-président de la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée

Madame Marie-Thé CARAYON-BALLESTER,

Adjointe au Maire de Sérignan
Représentante de la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée

Monsieur Fabrice SOLANS,

Maire de Villeneuve les Béziers
Vice-président de la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée

Monsieur Olivier LEYSSENOT,

Représentant de la Communauté d'Agglomération, choisi en qualité de personne qualifiée en matière d'urbanisme, de logement, d'environnement et de financement de ces politiques, ou en matière d'affaires sociales.

Madame Elisabeth CAMILLERI,

Représentante de la Communauté d'Agglomération, choisie en qualité de personne qualifiée en matière d'urbanisme, de logement, d'environnement et de financement de ces politiques, ou en matière d'affaires sociales.

Monsieur Camille PASSI,

Représentant de la Communauté d'Agglomération, choisi en qualité de personne qualifiée en matière d'urbanisme, de logement, d'environnement et de financement de ces politiques, ou en matière d'affaires sociales.

Monsieur Philippe PACHEU,

Représentant de la Communauté d'Agglomération, choisi en qualité de personne qualifiée en matière d'urbanisme, de logement, d'environnement et de financement de ces politiques, ou en matière d'affaires sociales.

Madame Karima MARSAOUI,

Ingénieur Financier Territorial de la Direction Régionale Occitanie de la Caisse des Dépôts et Consignations, représentante de la Communauté d'Agglomération, choisie en qualité de personne qualifiée en matière d'urbanisme, de logement, d'environnement et de financement de ces politiques.

Madame Gwendoline CHAUDOIR,

Maire de Portiragnes
Représentante de la Communauté d'Agglomération choisie en qualité de personne qualifiée élue d'une collectivité territoriale autre que celle de rattachement.

Monsieur Jean-François GUIBBERT,

Maire de Lespignan
Représentant de la Communauté d'Agglomération, choisi en qualité de personne qualifiée élu d'une collectivité territoriale autre que celle de rattachement.

Monsieur Bruno VIC,

Représentant de la Caisse d'Allocations Familiales.

Monsieur Alain COSTE,

Membre désigné par l'Union Départementale des Associations Familiales.

Monsieur Guy DURAND,

Membre désigné par les associés des collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction
Représentant Action Logement.

Monsieur Jean-Pierre ANDREU,

Membre désigné par les organisations syndicales de salariés les plus représentatives dans le département du siège.
Délégué syndical Force Ouvrière.

Monsieur Eric LEVRIEN,

Membre désigné par les organisations syndicales de salariés les plus représentatives dans le département du siège.
Délégué syndical FA-FPT.

Monsieur Daniel PAREDES,

Membre représentant les associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées.
Représentant l'Association Biterroise Entraide Solidarité.

Madame Aïcha AINOUSS,

Représentante élue des locataires pour l'association Familles de France.

Madame Houria CHACHOUA,

Représentante élue des locataires pour l'association ASSECO - OC PYREMED - CFDT.

Monsieur Wisnel PIERRE-LOUIS,

Représentant élu des locataires pour l'association CLCV.

Madame Maryvonne CAZENEUVE,

Représentante élue des locataires pour l'association UFC QUE CHOISIR.

De la reconstruction à la consolidation : un Office durablement renforcé

Après plusieurs années d'engagement soutenu dans le cadre du protocole de rétablissement à l'équilibre conclu avec la CGLLS, Béziers Méditerranée Habitat a pleinement atteint ses objectifs de redressement. Grâce à une gestion rigoureuse, à la maîtrise des risques et à la mobilisation de l'ensemble de ses partenaires, l'Office a non seulement restauré ses équilibres financiers, mais également reconstitué des marges de manœuvre durables.

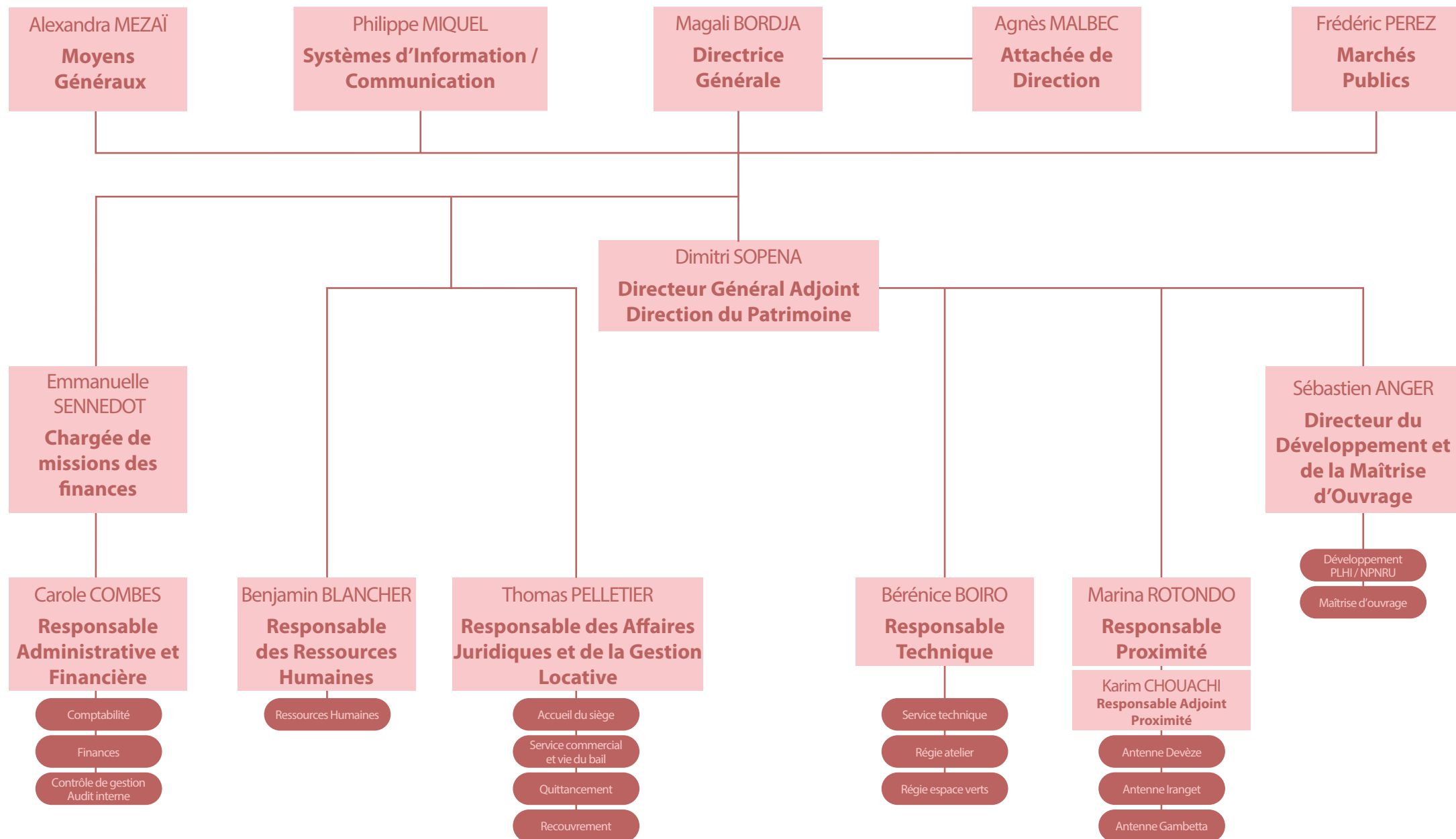
La trajectoire fixée a été globalement respectée, tant sur le plan financier que patrimonial, permettant de sécuriser les investissements, de maintenir un niveau d'entretien conforme aux engagements et de préserver une capacité d'autofinancement positive.

La sortie du protocole actée en octobre 2025 consacre ainsi la solidité retrouvée de l'Office et marque l'aboutissement d'un redressement exemplaire. Elle ouvre une nouvelle phase de développement maîtrisé, au service de l'ambition territoriale, de la qualité de service aux locataires et de la poursuite des projets structurants, notamment dans le cadre du renouvellement urbain.



Salle du Conseil d'Administration

Organigramme BMH 2025



Chiffres clés 2025

6998

Logements et équivalent-logements répartis sur 14 communes



4398

Logements et équivalent-logements en QPV (63 %)



662

Entrants dans nos logements



16 814

Personnes logées



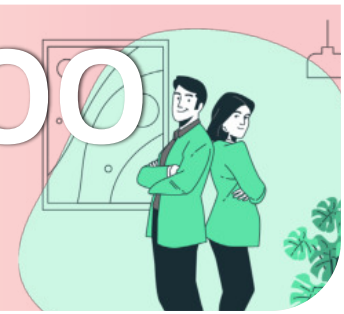
127

Collaborateurs au 31 décembre 2025



89/100

Index de l'égalité professionnelle femmes-hommes



4,1 M€

consacrés à la maintenance du patrimoine



20,8 M€

investis en 2025



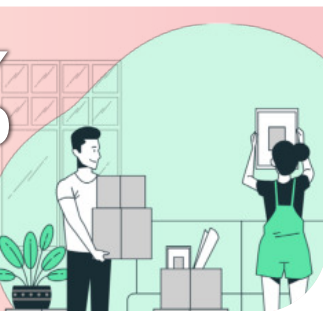
140

Logements neufs livrés en 2025



7,33%

de taux de rotation



2,42%

de logements vacants au 31 décembre 2025



1,04%

Taux d'impayés en 2025



Événements et temps forts

JANVIER 2025



Réception de la requalification de la résidence du Mail - Béziers

27 - 28 JANVIER 2025



Voeux du Président au personnel

17 MARS 2025



Livraison de 6 Logements
Résidence La Colline - Boujan-sur-Libron

24 AVRIL 2025



Livraison de 3 Logements
Résidence Les Pionus - Béziers

20 MARS 2025



Réunion Publique Iranget

23 MAI 2025



Fête des Voisins à la Grangette
Béziers

23 MAI 2025



Livraison de 60 Logements
Résidence Les Orchidées 1 & 2
Villeneuve-lès-Béziers

JUIN 2025



Réception des Requalifications
Résidences Tour 1 & 3 et Longuelannes
Béziers

06 JUIN 2025



Réunion Publique Grangette

26 JUIN 2025



Livraison de 4 Logements
Résidence Le Gasquinoï 2 - Béziers

10-11 JUILLET 2025



Livraison de 50 Logements
Résidences La Plume et Le Rollier
Villeneuve-lès-Béziers

20 OCTOBRE 2025



Sortie du protocole CGLLS
(courrier du 25 Novembre 2025)

17 OCTOBRE 2025



Livraison de 4 Logements
Résidence Vilanova - Villeneuve-lès-Béziers

20 NOVEMBRE 2025



Réunion Publique Centre-Ville

18 DÉCEMBRE 2025



Livraison de 13 Logements
Résidence Villa Palmyra - Béziers



Les Ressources Humaines :

Accompagner aujourd'hui pour construire demain



127 salariés au 31 décembre 2025
106 salariés du secteur privé
21 salariés de la fonction publique



48 ans d'âge moyen



89/100 pour l'index égalité Femmes/Hommes
65 femmes et 62 hommes



510 heures de formation
pour un montant de 62 000 €
(+94 % par rapport à 2024)
11 stagiaires accueillis

Accompagner aujourd'hui pour construire demain : nos valeurs RH

Au sein de Béziers Méditerranée Habitat, les Ressources Humaines ne se limitent pas à une fonction support : elles incarnent notre engagement envers nos collaborateurs et notre ambition de construire un environnement de travail bienveillant, inclusif et tourné vers l'avenir.

Soutenir les talents de demain

La jeunesse occupe une place centrale dans notre stratégie RH. Nous renforçons nos actions pour :

- Recruter des talents,
- Développer l'apprentissage,
- Multiplier les partenariats avec les établissements scolaires,
- Proposer des stages formateurs et intégrateurs.

Cette dynamique permet d'accompagner les générations futures tout en apportant un souffle nouveau à nos équipes.

Développer les compétences et continuer la formation

L'accompagnement des parcours professionnels et la montée en compétences des équipes sont au cœur de la stratégie de Béziers Méditerranée Habitat. En 2025, l'effort de formation s'est concentré sur l'expertise technique, la sécurité et l'innovation digitale pour répondre aux défis de demain.

Le plan de formation 2025 s'est structuré autour de domaines stratégiques pour l'Office :



- **Expertise Métier & Juridique** : Actualité de la gestion locative, fiscalité du logement social (USH), fondamentaux des marchés publics et réglementation des états des lieux.



- **Performance Digitale** : Parcours complets sur Word et Excel (de l'initiation au perfectionnement) et introduction de l'intelligence artificielle générative dans les processus de recrutement.



- **Sécurité & Prévention** : Formations SST (Sauveteur Secouriste du Travail), habilitations électriques (initiales et recyclages) et manipulation des extincteurs.



- **Management & Patrimoine** : Développement des compétences managériales, dialogue social et approfondissement de la gestion de patrimoine.

Des outils qui fonctionnent mieux : moderniser pour mieux accompagner

En 2025, un travail important a été mené pour préparer la mise en place, en 2026, d'un nouveau SIRH (Système d'Information sur les Ressources Humaines).

Cet outil modernisé permettra :

- d'améliorer la performance et la fiabilité des processus RH,
- de faciliter le suivi des données,
- d'offrir de nouveaux outils d'analyse,
- et de renforcer l'efficacité globale du service.

Cette modernisation s'inscrit dans une volonté d'optimiser les pratiques RH et de mieux accompagner les managers comme les collaborateurs.



Une nouvelle classification construite avec les salariés

Suite à l'entrée en vigueur de la nouvelle convention collective, un ajustement des classifications devait être mis en place pour 2026. Béziers Méditerranée Habitat a fait le choix de privilégier le dialogue social et de signer un accord directement avec les représentants syndicaux. Un nouvel accord d'entreprise a ainsi été négocié et signé avec la section syndicale, permettant une harmonisation des classifications, mieux adaptées aux réalités des métiers.

DEVELOPPER ET CONSTRUIRE L'HABITAT DE DEMAIN

**Résidence Les Vignètes - Lignan sur Orb
8 Logements collectifs. En cours de construction**



DEVELOPPER ET CONSTRUIRE L'HABITAT DE DEMAIN

16

BMH, moteur de l'économie locale

18

Investir pour le Biterrois - Commande Publique 2025

19

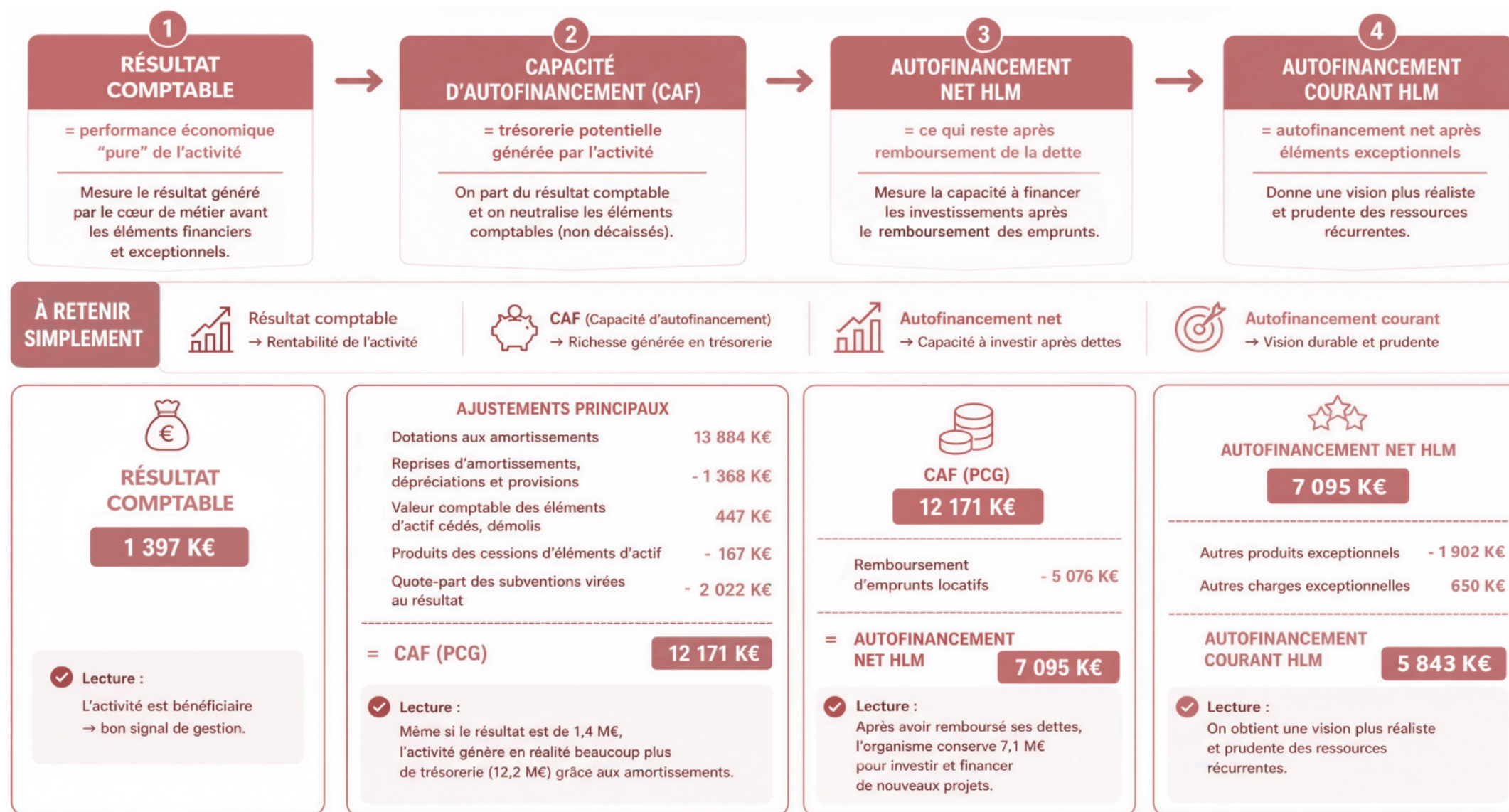
Production de logements : Livraisons et réalisations majeures en 2025

20

Chantiers en cours

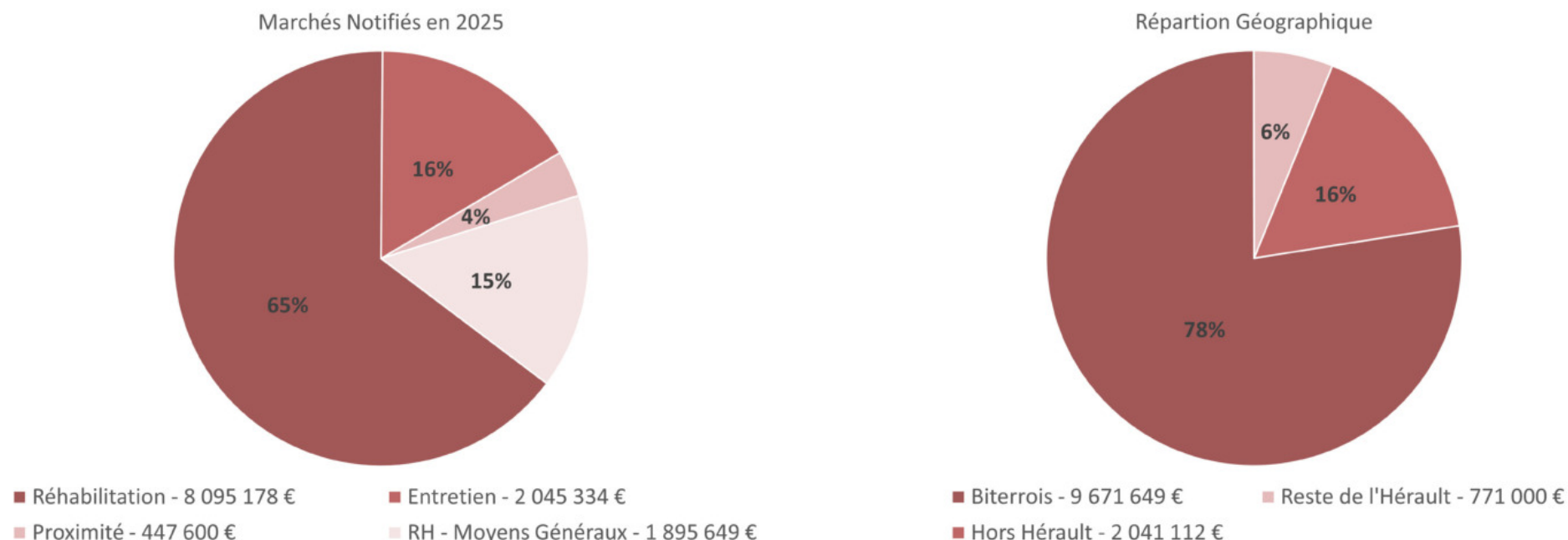
24

BMH, moteur de l'économie locale



Pour conclure, l'année 2025 reflète une situation financière saine en présentant un excédent d'exploitation, une capacité d'autofinancement élevée ainsi qu'un autofinancement net satisfaisant. Ces résultats s'inscrivent dans une stabilisation et une optimisation de la gestion de l'office. L'OPH peut ainsi poursuivre ses investissements en utilisant une partie de ses ressources propres, tout en assurant le remboursement de sa dette.

Investir pour le Biterrois – Commande Publique 2025



Au cours de l'exercice 2025, l'Office a réaffirmé sa position d'acteur institutionnel et économique incontournable du territoire avec un volume de marchés notifiés s'élevant à 12 483 761 € HT. Cette programmation budgétaire témoigne d'une volonté politique claire : placer la transformation du cadre de vie au sommet des priorités. Ainsi, les travaux de réhabilitations du patrimoine de l'Office constituent le pilier central de notre stratégie avec 65 % des investissements (soit 8,1 M€ HT) au travers des marchés notifiés, permettant l'engagement de chantiers d'envergure sur des résidences emblématiques telles que Quai Port Neuf, Victor Hugo, Dullague, ou encore Foch... Cet effort massif est soutenu par une gestion rigoureuse de l'existant, où l'entretien technique et les services de proximité représentent près de 2,5 millions d'euros, garantissant ainsi la pérennité du patrimoine et le confort quotidien de nos locataires.

Au-delà de sa mission sociale, Béziers Méditerranée Habitat s'impose comme un véritable poumon économique pour le bassin d'emploi. L'analyse de la répartition géographique des marchés souligne un engagement territorial : 78 % des prestations sont confiées à des entreprises du secteur Biterrois, représentant une injection directe de plus de 9,6 millions d'euros dans l'économie locale.

Si l'on élargit ce périmètre, c'est au total 84 % de la commande publique de l'Office qui profite aux entreprises du département de l'Hérault. L'Office contribue ainsi à soutenir l'emploi de proximité et le tissu artisanal et industriel de notre agglomération.



Production de logements :

Livraisons et réalisations majeures en 2025

En 2025, Béziers Méditerranée Habitat a poursuivi le développement de son patrimoine avec 140 logements livrés sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée. Ces nouvelles réalisations participent à l'amélioration de l'offre de logements et accompagnent les dynamiques de renouvellement urbain engagées sur plusieurs secteurs.

Les programmes livrés en 2025 sont répartis sur trois communes du territoire : Béziers, Boujan-sur-Libron et Villeneuve-lès-Béziers.

Plusieurs opérations s'inscrivent dans le cadre du programme de renouvellement urbain, contribuant à la transformation et à la diversification de l'offre résidentielle.

Béziers

Résidence « Les Pionus », 3 logements individuels.

Résidence « Le Gasquinoy II », 4 logements collectifs.

Résidence « Villa Palmyra », 13 logements individuels.

Boujan-sur-Libron

Résidence « La Colline », 6 logements individuels.

Villeneuve-lès-Béziers

Résidence « Les Orchidées I », 56 logements collectifs.

Résidence « Les Orchidées II », 4 logements individuels.

Résidence « La Plume », 25 logements collectifs.

Résidence « Le Rollier », 25 logements collectifs.

Résidence « Vilanova », 4 logements individuels.

Par ces réalisations, l'Office confirme son engagement en faveur du développement d'une offre de logements diversifiée, conciliant habitat individuel et collectif, et contribuant à l'équilibre résidentiel des communes du territoire.



Résidence Les Pionus - Béziers
3 Logements individuels - 1 T2, 1 T3, 1 T4
Livraison Avril 2025



Résidence Le Gasquinoï II - Béziers
4 Logements Collectifs - 2 T2, 2 T3
Livraison Juin 2025



Résidence Villa Palmyra - Béziers
13 Logements individuels - 4 T2, 5 T3, 4 T4
Livraison Décembre 2025



*Résidence La Colline - **Boujan-sur-Libron**
6 Logements individuels - 5 T3, 1 T4
Livraison Mars 2025*



*Résidence La Plume - **Villeneuve-lès-Béziers**
25 Logements collectifs - 9 T2, 11 T3, 5 T4
Livraison Juillet 2025*



*Résidence Les Orchidées I & II - **Villeneuve-lès-Béziers**
56 Logements Collectifs- 16 T2, 28 T3, 12 T4
4 Logements Individuels - 4 T3
Livraison Mai 2025*

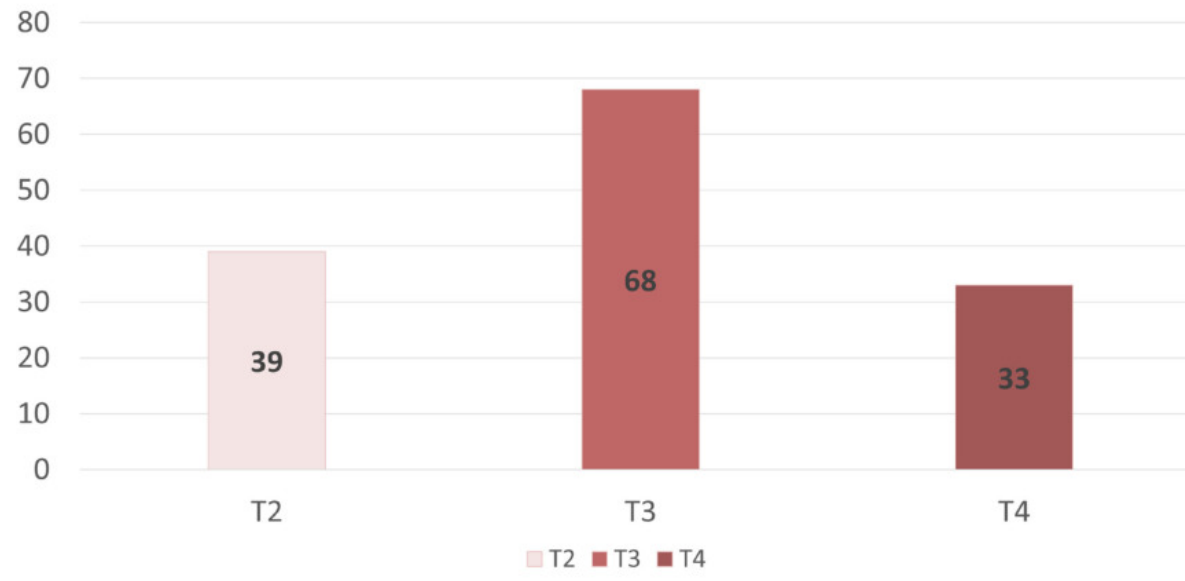


Résidence Le Rollier - Villeneuve-lès-Béziers
25 Logements collectifs - 9 T2, 12 T3, 4 T4
Livraison Juillet 2025



Résidence Vilanova - Villeneuve-lès-Béziers
4 Logements individuels - 4 T4
Livraison Octobre 2025

Livraisons 2025



Chantiers en cours

Au cours de l'année 2025, l'Office a mis en chantier plusieurs opérations de logements sociaux et intermédiaires réparties sur le territoire. La commune de Béziers concentre une part majoritaire de cette production avec quatre programmes : Le Ruban Vert (39 logements), Le 70 (70 logements), Le Domaine de Bastit (120 logements) et Le Serpolet (38 logements), soit un total de 267 logements.

Les autres communes contribuent également à cette dynamique avec plusieurs opérations réparties sur le territoire, notamment à Lieuran-lès-Béziers, Valras-Plage, Montblanc et Lignan-sur-Orb, pour un total de 58 logements.

Au total, 325 logements sont en cours de chantier en 2025 sur 5 communes de l'agglomération, illustrant un niveau soutenu de production et confirmant l'engagement de l'organisme en faveur du développement de l'offre locative sociale et de l'aménagement équilibré du territoire.

COMMUNE	RÉSIDENCE	NOMBRE DE LOGEMENTS
Béziers	Résidence Le 70	70
Béziers	Résidence Le Domaine de Bastit	120
Béziers	Résidence Le Ruban Vert	39
Béziers	Résidence Le Serpolet	38
Lignan-sur-Orb	Résidence Les Vignètes	8
Lieuran-lès-Béziers	Résidence Les Terrasses du Soleil	16
Montblanc	Résidence Le Clos du Midi	22
Valras-Plage	Résidence Les Embruns	12
	TOTAL	325





Résidence Le 70 - Béziers
70 Logements Collectifs



Résidence Le Domaine de Bastit - Béziers
120 Logements Collectifs



Résidence Le Ruban Vert - Béziers
39 Logements dont 31 individuels



Résidence Le Serpolet - Béziers
38 Logements Collectifs



*Résidence Les Vignètes - Lignan sur Orb
8 Logements Collectifs*



*Résidence Les Terrasses du Soleil - Lieuran-lès-Béziers
16 Logements Collectifs*



*Résidence Le Clos du Midi - Montblanc
22 Logements dont 2 individuels*



*Résidence Les Embruns - Valras-Plage
12 Logements au sein d'une résidence de 46 logements*

Quelques Chiffres



325

logements en chantier en 2025

Cela confirme le rythme soutenu de production engagé par l'Office. Cette dynamique traduit l'engagement constant de BMH en faveur du développement d'une offre de logements accessible et adaptée aux parcours résidentiels des habitants.



141

logements LLI mis en chantier en 2025

Parmi ces opérations, 141 logements locatifs intermédiaires (LLI) en VEFA ont été acquis et mis en chantier, dont 52 au sein de la résidence Le 70 et 89 dans la résidence Domaine de Bastit. Cette offre constitue un levier stratégique pour répondre aux besoins des ménages aux revenus intermédiaires, en proposant une solution de logement accessible, située entre le marché locatif privé et les produits résidentiels les plus onéreux



140

140 logements livrés en 2025

En parallèle, 140 logements ont été livrés en 2025, venant enrichir le patrimoine de l'Office et contribuant concrètement à l'amélioration des conditions de logement sur le territoire. Ces nouvelles résidences s'inscrivent dans une démarche de qualité architecturale, de performance énergétique et d'intégration urbaine.



15,7

millions d'euros investis en 2025 dans la production

4,3 millions d'euros pour les résidences livrées en 2025.

11,4 millions d'euros pour les résidences en chantier.

UN PATRIMOINE QUI S'ADAPTE ET SE TRANSFORME



Bâtiment A
Résidence Ad Promoteur

Résidence Le 70 – Béziers
70 Logements collectifs. En cours de construction



UN PATRIMOINE QUI S'ADAPTE ET SE TRANSFORME

L'entretien du patrimoine : Un acte fort pour un cadre de vie durable	28
Les travaux d'acquisition-amélioration livrés en 2025	30
Les requalifications livrées en 2025	36
Les requalifications et les réhabilitations en cours de travaux en 2025	37
Les réhabilitations en cours d'études en 2025	38
Mise en place du Plan Simplifié de Stratégie Energétique et Décarbonation (PSSD)	40
	41



L'entretien du patrimoine :

Un acte fort pour un cadre de vie durable

En tant qu'acteur clé du logement social, Béziers Méditerranée Habitat adopte une politique d'entretien régulier et préventif afin de préserver et valoriser son patrimoine immobilier.

L'entretien et la rénovation du patrimoine ne se limitent pas à des actions techniques ou esthétiques, mais représentent un véritable engagement en faveur du bien-être des locataires, du développement durable et de la valorisation du territoire.

Maîtrise de l'eau et sobriété des charges

Conformément à nos engagements pour le pouvoir d'achat des locataires et la préservation des ressources (Loi ELAN), nous avons intensifié nos actions sur la gestion de l'eau :

- Individualisation des compteurs : Déploiement de 104 compteurs individuels sur 12 résidences. Cette mesure permet à chaque locataire de payer sa propre consommation et donc d'encourager des gestes éco-responsables dans la gestion de l'eau.
- Modernisation de la robinetterie : Des ensembles de robinetterie neufs ont été installés sur l'ensemble des logements des résidences - Cormorans, Iranget, Résidence du Soleil et Oiseaux, réduisant les risques de fuites et le montant des charges. Cela représente 962 logements soit 13,8 % de notre parc locatif.

Réhabilitation des façades et aménagement du territoire

La valorisation du bâti s'est poursuivie avec des chantiers de ravalement majeurs. Les travaux de façades menés sur les résidences Jassette et Résidence du Midi ont permis de redonner de l'éclat au patrimoine tout en renforçant la protection des structures.

Une opération particulière a concerné la Résidence du Midi : l'Office a accompagné le projet de transformation de la Gare de Béziers. La vente de deux appartements à la SNCF a permis la démolition nécessaire à la création de la rampe d'accès du futur Pôle d'Échange Multimodal (PEM).

La remise en état de la façade au plus proche de son aspect d'origine d'après des documents d'archives en lien avec les architectes bâtiments de France et les services d'urbanisme de la ville de Béziers a permis de remettre en valeur le bâti de l'ancien Hôtel terminus de la gare. Cette opération illustre parfaitement le rôle de l'OPH comme partenaire du renouvellement et l'aménagement urbain.



Travaux de rénovation énergétique

Béziers Méditerranée Habitat a intensifié ses investissements pour améliorer la performance thermique de son patrimoine, avec l'objectif constant de concilier confort des locataires et économies d'énergie. En intervenant sur l'enveloppe des bâtiments, l'Office a notamment procédé au remplacement complet de l'ensemble menuisé de l'entrée du foyer Wilson et des bureaux administratifs associés. Cette opération garantit une meilleure étanchéité à l'air, offrant un environnement de vie et de travail nettement plus agréable et moins énergivore.

Cette dynamique de modernisation s'est également poursuivie aux résidences du 62 et 64 Comédie, où le renouvellement des menuiseries extérieures permet désormais aux résidents de bénéficier d'une isolation renforcée. En supprimant les parois froides, ces travaux contribuent directement à la baisse des besoins en chauffage et à la valorisation durable du bâti.

Enfin, une étape importante a été franchie dans les résidences La Jassette et Europe 2000 avec le remplacement des anciens convecteurs rayonnants par des radiateurs à inertie. Ce choix technique permet une diffusion de chaleur plus douce et mieux régulée, assurant aux locataires un gain de confort thermique immédiat. Cette transition vers des équipements plus performants est un levier essentiel pour aider les ménages à réaliser des économies.



L'entretien courant

Il concerne les travaux dans les parties communes ou les espaces extérieurs ainsi que dans les logements occupés. Les antennes de proximité sont chargées du suivi technique des réclamations afin d'assurer le confort des locataires.

5156 réclamations techniques ont été enregistrées en 2025.

53 % des réclamations concernent la menuiserie, la plomberie, l'électricité ou la serrurerie.

CORPS D'ETAT	NOMBRE DE RÉCLAMATIONS	CORPS D'ETAT	NOMBRE DE RÉCLAMATIONS
Plomberie	1009	Ascenseur - Alarme	209
Electricité	846	Maçonnerie - Plâtre - Faïence - Carrelage	179
Peinture - Miroiterie	610	Espaces Verts - Voirie	84
Serrurerie	497	Extincteur - Skydôme	25
Menuiserie	379	Régie	22
Étanchéité toit - Façades	318	Réseaux divers - VRD	12
Hygiène - Sécurité	294	Autres	441
Portail Automatique	231		
		TOTAL	5156

Les remises en état des logements vacants

En 2025, **524** logements ont été remis en état suite au départ de locataires pour un montant de **1,6 M€** soit un coût par logement de **3 060€** dont près de **87 %** pris en charge par l'Office. Les travaux concernent principalement la peinture des murs, les papiers peints et la réfection des sols.

Avant le départ des locataires, une visite conseil est systématiquement organisée, permettant d'anticiper les réparations locatives à leur charge.

Taux de disponibilité des ascenseurs



Un centre d'accueil téléphonique

Pour garantir une assistance continue et efficace à nos résidents, tous les appels sont redirigés vers notre centre d'accueil téléphonique de 17h jusqu'à 08h30 et ce, 7 jours sur 7. Que ce soit pour des questions administratives, ou toutes demandes techniques (chauffage, problème de réception TV, panne ascenseur, etc....), le personnel de cette plateforme téléphonique est disponible pour répondre à toutes les demandes de nos locataires.

Sur l'année 2025, **1070 appels** ont été enregistrés.

TYPE D'APPELS	NOMBRE D'APPELS	TYPE D'APPELS	NOMBRE D'APPELS
Plomberie	197	Fuite toiture - dégât tempête	39
Administratif	188	Chauffage Individuel	36
Electricité	116	Accès parking	31
Sécurité des biens et des personnes	91	VMC	27
Menuiserie - Serrurerie	77	Chauffage Collectif	23
Ascenseur	71	Eau chaude Collective	8
Assainissement	64	Incendie	5
Eau chaude Individuelle	53	Détecteur de fumée (DAAF)	2
Antenne TV	41	Monoxyde de Carbone	1
		TOTAL	1070

Indicateurs financiers

L'année 2025 a été marquée par une activité soutenue au sein du service proximité et technique de Béziers Méditerranée Habitat, témoignant d'une mobilisation quotidienne des équipes pour répondre aux besoins des locataires.



87 387 €

Entretien des Ascenseurs



108 461 €

Entretien des Espaces Verts sur
14 Résidences (Hors Régie)



804 889 €

Entretien des installations de
chauffage et d'eau chaude



548 029 €

Gros Entretien dont travaux de
mise en accessibilité PMR



422 542 €

Entretien des installations de
VMC et de robinetterie



238 797 €

Travaux suite à des
sinistres



1 603 440 €

Remise en état après état
des lieux de sortie



93 156 €

Travaux suite à du
vandalisme

Les travaux d'acquisition-amélioration livrés en 2025

Dans le cadre des opérations d'acquisition-amélioration engagées sur des biens acquis en 2021, Béziers Méditerranée Habitat a réalisé en 2025 plusieurs programmes de travaux sur différentes résidences situées à Béziers, poursuivant ainsi sa démarche d'entretien et de valorisation de son patrimoine.

Ces interventions visaient à améliorer le confort des locataires, renforcer la sécurité des immeubles et moderniser les équipements techniques, tout en assurant la pérennité du patrimoine. Les travaux ont notamment porté sur la rénovation des façades et des espaces extérieurs, la modernisation des équipements de sécurité et de contrôle d'accès, l'amélioration des installations électriques et sanitaires, ainsi que sur divers travaux d'entretien des toitures et d'isolation. L'ensemble de ces travaux, concernant 79 logements collectifs répartis sur quatre résidences, ont été réceptionnés en mai 2025.



Résidence La Mesclada - Béziers
15 Logements Collectifs



Résidence L'Ovalie - Béziers
28 Logements Collectifs



Résidence L'Orient Express - Béziers
6 Logements Collectifs



Résidence L'Emeraude - Béziers
30 Logements Collectifs

Les requalifications livrées en 2025



Dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), plusieurs opérations de requalification ont été livrées en 2025, contribuant à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments et du confort des habitants.

L'Office Public de l'Habitat Béziers Méditerranée Habitat poursuit une politique ambitieuse de valorisation et de modernisation de son patrimoine existant. Ces opérations de requalification constituent un levier essentiel pour améliorer durablement le confort des locataires, renforcer la performance énergétique des bâtiments et accompagner la transformation urbaine de plusieurs quartiers du territoire.



*Résidence Le Mail - Béziers
79 Logements Collectifs*

La Résidence du Mail, réceptionnée en janvier 2025 dans le cadre du NPNRU, a fait l'objet d'une requalification visant à obtenir le label HPE rénovation (Haute Performance Énergétique). Les travaux ont porté à la fois sur des mises aux normes techniques et sur une amélioration esthétique afin de valoriser l'image de la résidence.

Cette opération représente un investissement total de 3,37 millions d'euros, soit 42 690 € par logement.



*Résidences Tour 1 & Tour 3 - Béziers
88 Logements Collectifs*

La requalification des Résidences Tours 1 et 3, livrée en juin 2025 dans le cadre du NPNRU, permet l'obtention du label HPE rénovation.

Cette opération, de 88 logements collectifs, représente un investissement de 4,10 millions d'euros, soit 46 665 € par logement, et participe à l'amélioration durable du cadre de vie des habitants.



*Résidence Longuelannes - Béziers
24 Logements Collectifs*

La requalification de la Résidence Longuelannes, également livrée en juin 2025 dans le cadre du NPNRU, a permis d'obtenir le label BBC rénovation (Bâtiment Basse Consommation).

Cette opération concerne 24 logements collectifs pour un investissement de 1,09 millions d'euros, soit 45 667 € par logement, et s'inscrit dans la stratégie d'amélioration énergétique du patrimoine.

Les requalifications et réhabilitations en cours de travaux en 2025

Parallèlement, l'année 2025 a été marquée par la poursuite de plusieurs opérations de réhabilitation, portant sur des ensembles résidentiels structurants du patrimoine. Ces projets, qui concernent 1 165 logements, témoignent de l'engagement de l'Office à inscrire la gestion de son parc dans une démarche de transition énergétique, de maintien de la qualité résidentielle et de pérennisation du patrimoine.

À travers ces investissements, l'Office confirme sa volonté de répondre aux attentes des habitants, réduire l'empreinte énergétique de son parc et renforcer l'attractivité de ses résidences, tout en contribuant à la dynamique de renouvellement urbain engagée sur le territoire.



Les requalifications et réhabilitations en cours de travaux en 2025

Le projet concerne la résidentialisation du site. Les interventions comprennent des travaux de VRD, des prestations de serrurerie et de maçonnerie extérieures, ainsi que des travaux d'électricité. Ces opérations visent à sécuriser les accès et à améliorer le cadre de vie des résidents.

Les travaux complémentaires de cette résidence seront réalisés en 3 tranches. Ils porteront sur la réfection complète de l'installation électrique des logements, la mise en place de grilles de défense et la reprise structurelle des auvents surplombant les entrées d'immeubles.

La phase 2 des travaux de la résidence consiste en la pose d'un nouveau revêtement de sol robuste dans l'ensemble des parties communes, ainsi qu'en la mise en place d'une clôture occultante accompagnée de l'installation d'un portail pour assurer la sécurité globale.



Résidence Gambetta - Béziers
215 Logements Collectifs - 312 053 € TTC



Résidence Iranget- Béziers
602 Logements Collectifs - 2 901 116 € TTC



Résidence Foch - Béziers
76 Logements Collectifs - 163 000 € TTC

Les réhabilitations en cours d'études en 2025

En 2025, plusieurs projets de réhabilitation ont fait l'objet d'études afin de moderniser et valoriser le parc immobilier existant. Ces opérations visent à améliorer le confort des habitants, à renforcer la performance énergétique des bâtiments et à adapter les logements aux besoins actuels.

Parmi ces projets, la résidence La Grangette à Béziers prévoit la réhabilitation de 511 logements collectifs, tandis que la résidence Les Abeilles concerne 24 villas. Ces interventions s'inscrivent dans une démarche globale de qualité de vie et de développement durable, contribuant à rendre l'offre de logements plus accessible et adaptée aux attentes des résidents.



Résidence Les Abeilles - Béziers
24 Villas - 1 604 258 € TTC



Résidence La Grangette - Béziers
511 Logements Collectifs - 16 816 151 € TTC



Mise en place du Plan Simplifié de Stratégie Energétique et Décarbonation (PSSSED):

Le PSSSED est l'outil de suivi administratif des contreparties associées au fonds d'aide à l'accélération de la rénovation du parc social. Il permet de vérifier que les bailleurs sociaux respectent leurs engagements en matière de rénovation énergétique, de décarbonation et d'adaptation climatique.

Le PSSSED est l'outil central de pilotage imposé aux bailleurs sociaux en échange du fond d'aide.

Il couvre :

- Le respect des seuils énergétiques de la loi Climat et Résilience.
- La décarbonation des énergies utilisées dans le parc.

La réglementation impose une amélioration progressive de la performance énergétique du parc de logements. À ce titre, les étiquettes G ont été éradiquées au 1er janvier 2025, suivies des étiquettes F au 1er janvier 2028, objectifs d'ores et déjà atteints par l'Office. La prochaine échéance vise désormais la suppression des étiquettes E à l'horizon du 1er janvier 2034.

Pour Béziers Méditerranée Habitat, 147 logements ont été identifiés dans le cadre du PSSSED. Une enveloppe de 7 500 000 € a été attribuée, soit près de 51 000 € par logement. L'objectif est d'avoir terminé les travaux au plus tard en 2033.

DE L'ACCOMPAGNEMENT AU BIEN-ETRE DES LOCATAIRES

Résidence Le Serpolet - Béziers
38 Logements collectifs. En cours de construction



DE L'ACCOMPAGNEMENT AU BIEN-ETRE DES LOCATAIRES

42

La proximité : Les temps forts de l'année 2025

44

La Gestion Locative et la Mission sociale : Une mission clé pour Béziers Méditerranée Habitat

50

Concertation Locative : Actions et réalisations

53

Comprendre et répondre aux besoins des locataires

57



La Proximité : Les temps forts de l'année 2025

En 2025, le Service Proximité de Béziers Méditerranée Habitat a poursuivi avec constance et engagement sa mission première : être présent au quotidien auprès des locataires, veiller à la qualité de vie dans les résidences et renforcer le lien social au sein du patrimoine.

Grâce à l'implication des agents sur le terrain, et à la mobilisation des partenaires locaux et à la participation active des habitants, l'année a été marquée par des actions fortes, fédératrices et porteuses de sens.

Qu'il s'agisse d'événements conviviaux, d'initiatives intergénérationnelles ou de collaborations opérationnelles avec les services de secours, le Service Proximité a démontré une nouvelle fois son rôle central dans la vie des résidences.

Les temps forts présentés ci-après illustrent la diversité et la richesse des actions menées tout au long de l'année, au service d'un objectif commun : faire de chaque résidence un lieu de vie agréable, sûr et dynamique.



La fête des Voisins 2025

Cette année, la Fête des Voisins a été un événement majeur pour les locataires de l'Office. Le vendredi 23 mai, l'esplanade a accueilli plus de 300 locataires, venus célébrer ensemble les 25 ans de cette initiative nationale dédiée au vivre-ensemble. Organisée par Béziers Méditerranée Habitat, en partenariat avec les associations de locataires, cette soirée a été marquée par une ambiance chaleureuse et festive.

Dès les premières minutes, l'énergie communicative de la Batukada locale a donné le ton, entraînant petits et grands dans une atmosphère joyeuse. Les enfants ont profité d'animations variées : tir à l'arc, ateliers maquillage, jeux collectifs... Une paella géante a ensuite rassemblé l'ensemble des participants autour d'un repas convivial.

Cette fête a pris une dimension toute particulière avec la participation de M. Robert Ménard, Président de Béziers Méditerranée Habitat, de Mme Emmanuelle Ménard et de plusieurs membres du Conseil d'administration, renforçant ainsi sa portée symbolique et illustrant pleinement l'importance du lien social au sein des résidences.



Partenariat avec les Sapeurs-Pompiers – Entraînements en conditions réelles sur le patrimoine

Béziers Méditerranée Habitat a poursuivi et renforcé son partenariat opérationnel avec les Sapeurs-Pompiers de l'Hérault, en mettant à leur disposition plusieurs bâtiments du patrimoine pour la réalisation d'exercices en conditions réelles. Ces interventions, organisées en lien étroit avec le Service Proximité, permettent aux équipes de secours de se familiariser avec la configuration des résidences, d'identifier les accès stratégiques et de tester différents scénarios d'urgence. Réparties sur l'année, ces opérations ont été menées à cinq reprises.

Les pompiers ont ainsi pu mener des simulations d'évacuation, des exercices d'intervention en hauteur, des reconnaissances de cages d'escalier, ainsi que des tests d'accès aux locaux techniques. Ces entraînements, réalisés directement dans les immeubles des Tours de la Gayonne et de la Devèze 1-2, offrent un cadre réaliste et particulièrement utile pour optimiser les temps d'intervention.

Pour Béziers Méditerranée Habitat, ce partenariat constitue un levier essentiel de prévention. Il permet non seulement d'améliorer la sécurité globale du patrimoine, mais aussi de renforcer la coordination entre les équipes de proximité et les services de secours. Les agents de l'Office présents sur site ont profité également de ces exercices pour échanger avec les pompiers, mieux comprendre leurs besoins et adapter, si nécessaire, certains aménagements ou procédures internes.

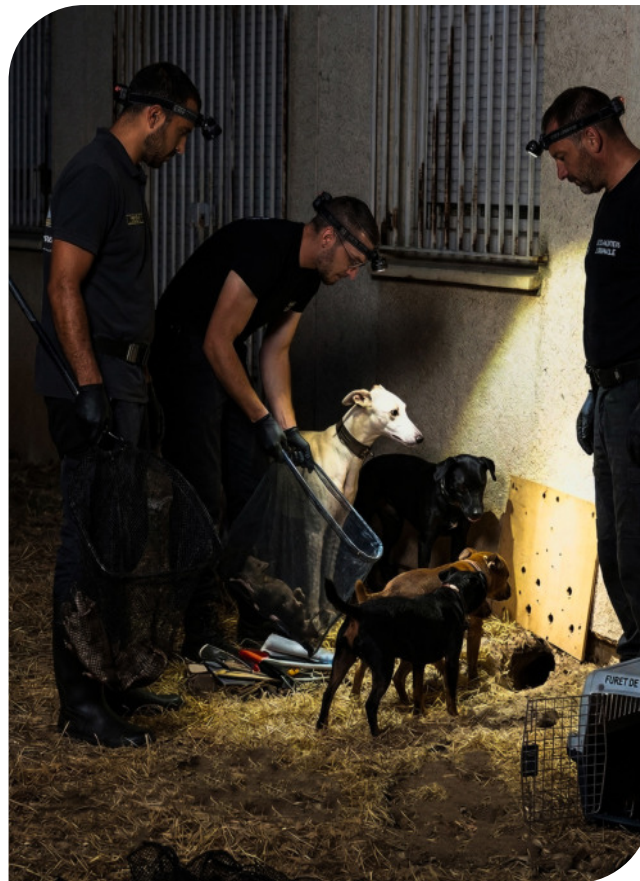


Intervention renforcée de dératisation - Secteur de la Devèze

En complément des passages annuels de dératisation réalisés sur l'ensemble du patrimoine, Béziers Méditerranée Habitat a mené en juillet 2025 une opération « coup de poing » sur le secteur de la Devèze, à la suite d'une hausse notable des signalements de nuisibles. Cette intervention renforcée avait pour objectif de répondre rapidement et efficacement à une situation localisée mais sensible pour les habitants.

Afin d'agir efficacement dans un environnement urbain dense, une méthode spécialisée a été déployée, mobilisant des équipes formées, accompagnées de furets et de chiens dressés pour repérer les galeries et zones d'infestation. Cette approche ciblée a permis d'identifier précisément les foyers actifs, d'intervenir de manière adaptée et de limiter la propagation du phénomène.

Grâce à cette action coordonnée, les nuisibles ont été significativement réduits, contribuant à une amélioration du cadre de vie pour les résidents du quartier. En complément, des travaux de terrassement ont été réalisés en septembre/octobre 2025, couplé à l'installation de grillages anti-rongeurs, afin de stopper durablement la propagation des rats.



Décoration des Sapins de Noël – Partenariat avec l'École des Romarins

Le jeudi 18 décembre 2025, Béziers Méditerranée Habitat a organisé, en partenariat avec l'école des Romarins, une matinée de décoration de sapins dans les halls des Tours de la Gayonne. Cette action, très appréciée des locataires, a permis d'apporter une touche de magie et de chaleur aux résidences à l'approche des fêtes de fin d'année.

Les décorations – boules, guirlandes, créations en papier – avaient été entièrement imaginées et réalisées en classe par les élèves de petite section, moyenne section et CE1. Accompagnés de leurs enseignants et des agents de proximité, les enfants ont décoré les sapins avec enthousiasme, transformant les halls en espaces festifs et colorés.

La matinée s'est conclue par un goûter partagé, en présence du Président Robert Ménard, venu saluer les enfants, les équipes pédagogiques et les agents mobilisés.



Un dialogue direct et citoyen au cœur des quartiers

En 2025, Béziers Méditerranée Habitat a franchi une nouvelle étape dans sa démarche participative en plaçant l'écoute de nos locataires au cœur de sa gestion. L'année a été rythmée par trois grandes réunions publiques organisées pour les secteurs de l'Iranget, du Centre-ville et de la Grangette, mobilisant à chaque fois les équipes de l'Office autour des résidents.

La Maison de Quartier Georges Brassens a ainsi accueilli deux de ces rendez-vous, notamment celui du 6 juin dédié aux 511 logements de la Grangette, tandis que la Maison de la Vie Associative Daniel Cordier a servi de cadre aux échanges avec les locataires du Centre-ville.

Chaque session, initiée et portée par le Président de l'Office, Robert Ménard, et mise en œuvre par l'ensemble des services, a instauré un dialogue direct, bienveillant et constructif. Loin des circuits administratifs classiques, ces initiatives offrent un espace de parole privilégié pour recueillir les besoins réels et les retours d'expérience des habitants. Face à l'adhésion des locataires, cette volonté de co-construire le cadre de vie d'aujourd'hui et de demain sera naturellement pérennisée, réaffirmant le rôle de l'Office comme un acteur social à l'écoute de son territoire.





La Gestion Locative et la Mission Sociale

Une mission clé pour Béziers Méditerranée Habitat

L'attribution de logements

Sur l'année 2025, 24 commissions d'attribution ont eu lieu, ce qui représente 2455 demandeurs de logement positionnés et 814 logements présentés en CALEOL. 662 familles ont rejoint notre parc.

Par ailleurs, le parcours résidentiel ne s'arrête pas à la porte du logement ; il englobe tout l'environnement de vie. En maintenant notre vacance commerciale à 0,7 % pour la deuxième année consécutive, nous assurons une continuité de service essentielle à nos résidents. Au cœur de notre mission de bailleur social, l'accompagnement du parcours résidentiel reste une priorité absolue.



0,7 %
de vacance commerciale

Un profil de nouveaux entrants en mutation

L'analyse des attributions de l'année souligne la continuité d'une évolution marquée du profil de nos nouveaux locataires, reflétant les mutations sociodémographiques de notre territoire et une précarisation accrue des ménages.

Un rajeunissement marqué de la demande

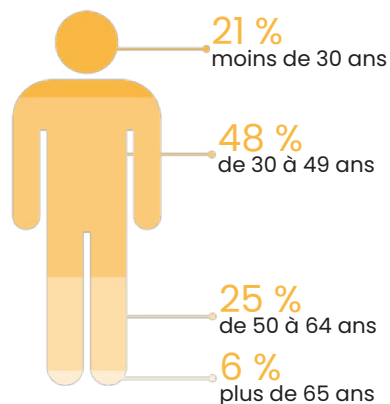
Si notre parc de locataires en place reflète une certaine stabilité et un vieillissement naturel (phénomène du "vieillir chez soi"), les attributions de l'année 2025, comme celles de 2024, marquent une rupture nette : nos nouveaux locataires sont significativement plus jeunes que la moyenne de nos résidents actuels.

Ce rajeunissement des flux s'explique par deux facteurs clés :

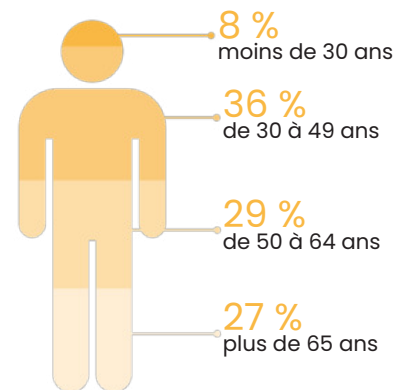
- Le desserrement familial : L'accès au premier logement autonome pour les jeunes du territoire.
- La barrière du parc privé : Face à l'envolée des loyers et des exigences de garanties dans le secteur libre, le logement social devient la porte d'entrée unique et sécurisée pour les jeunes ménages et les familles monoparentales débutant leur parcours de vie.

21 % de nos locataires entrants ont moins de 30 ans quand 6 % ont plus de 65 ans alors que cette tranche d'âge représente 27 % de nos locataires en place.

- Les nouveaux entrants sont majoritairement jeunes :



- comparé aux locataires présents



Ce rajeunissement significatif de nos nouveaux entrants agit comme un accélérateur de notre transformation digitale. Pour répondre aux attentes de cette nouvelle génération de locataires, nous faisons évoluer nos outils de communication. C'est dans cette dynamique que l'espace locataire a été mis en place sur notre site internet, leur permettant de retrouver leurs documents personnels (avis d'échéance, baux, etc...). Au 31 décembre 2025, 4 813 locataires y sont inscrits, soit 72 % des locataires en place.

La prédominance des familles monoparentales

Le logement social s'affirme plus que jamais comme la solution de référence pour les familles monoparentales, qui constituent désormais la majorité de nos flux d'entrées. Ce public, particulièrement exposé au risque de précarité, nécessite une attention particulière en termes de typologie de logement et de proximité des services (écoles, transports).

Près d'une attribution sur deux concerne une famille monoparentale (souvent des femmes seules avec enfants).

Une fragilité économique accrue (Taux d'inactivité)

Le profil économique des entrants reste fragile.

En effet, 39 % des entrants sont bénéficiaires des minimas sociaux, 13 % sont demandeurs d'emploi et 2 % sont étudiants, quand 39 % sont inscrits dans l'emploi. Les 7 % restants sont retraités. Plus de la moitié des nouveaux arrivants (54 % si l'on cumule minima sociaux, chômage et statut étudiant) présentent des revenus faibles ou instables.

L'analyse des flux de l'année 2025 confirme une accentuation de la fragilité économique de nos nouveaux locataires. Avec une majorité d'entrants hors emploi stable, nous réaffirmons notre mission première : offrir un logement digne et abordable à ceux que le marché privé exclut, tout en adaptant notre ingénierie sociale pour prévenir durablement l'exclusion.

Le parc social comme refuge face au parc privé

Un phénomène majeur se confirme : une part prépondérante de nos nouveaux locataires provient du parc privé. Cette transition démontre l'incapacité croissante du marché libre à proposer des loyers abordables et des logements de qualité pour les ménages à revenus modestes ou moyens.

44 % des entrants étaient auparavant logés dans le secteur privé, signe d'un besoin de sécurisation du parcours résidentiel.

Le recouvrement :

Une équipe de 5 personnes expérimentées travaille au recouvrement et à la prévention des expulsions locatives. De plus, l'Office bénéficie d'une Conseillère en Économie Sociale et Familiale qui participe activement à ces missions.

Les expulsions locatives sont ainsi limitées par les actions menées et l'accompagnement permanent des locataires.

- 84 FSL-maintien accordés
- Environ 1150 plans d'apurement mis en place



Service Recouvrement - Béziers

Concertation Locative :

Actions et réalisations

Réunion d'information résidence Victor Hugo

Le 17 janvier 2025, une réunion d'information aux locataires s'est tenue en présence des représentants des associations de locataires, du maître d'œuvre et des équipes de l'OPH pour la réhabilitation de la Résidence Victor Hugo.

Ce temps d'échange a permis de présenter le projet, de répondre aux questions et de rassurer les locataires présents sur le déroulement des travaux.

Les travaux ont débuté en avril 2025 pour une durée prévisionnelle de 18 mois. Chaque résident a été contacté par les entreprises pour convenir d'un rendez-vous avant travaux.



Réunion d'information résidence Quai Port Neuf :

Le 14 octobre 2025 s'est déroulée la réunion d'information pour les locataires de la résidence Quai Port Neuf. En présence des représentants des associations de locataires, les équipes de l'OPH ainsi que le maître d'œuvre ont pu répondre à de nombreuses questions afin de rassurer les locataires sur la prise en compte de leurs besoins.

Les travaux ont débuté fin 2025 pour une durée prévisionnelle de 15 mois. Chaque résident a été contacté par les entreprises pour convenir d'un rendez-vous avant travaux.





Informations sur le protocole départemental en faveur de l'accès et du maintien dans le logement social des femmes victimes de violences

Dans le cadre du protocole départemental en faveur de l'accès et du maintien dans le logement social des femmes victimes de violences, signé le 8 mars 2024 avec les partenaires institutionnels, Béziers Méditerranée Habitat a engagé une démarche de sensibilisation de ses équipes.

Les 13 et 17 novembre 2025, l'Office a accueilli dans ses locaux des intervenantes sociales en gendarmerie ainsi que des assistantes de service social mises à disposition du commissariat de police.

Au total, 31 collaborateurs ont participé à ces temps d'échange, réunissant des personnels administratifs en contact avec le public et des agents de proximité : agents d'accueil, collaborateurs d'antenne, gestionnaires d'immeuble, gardiens, ainsi que les équipes du quittancement, de la vie du bail, du service commercial et du recouvrement.

Le choix de mixer les profils a permis de croiser les regards et d'enrichir les approches, selon la diversité des relations avec les locataires.

Ces sessions visaient à :

- mieux comprendre les mécanismes des violences intrafamiliales
- identifier les signaux d'alerte
- adapter les postures professionnelles
- renforcer la capacité d'orientation et de soutien des locataires concernées.

Ces temps de formation participent pleinement à une prise de conscience collective et à l'affirmation du rôle de l'Office comme acteur de proximité engagé. Ils permettent aux équipes de mieux accompagner les locataires en situation de vulnérabilité, et de contribuer, à la protection et au maintien dans le logement des femmes victimes de violences.



Les Conseils de Concertation Locative

En 2025, deux conseils de concertation locative se sont tenus les 25 avril et 9 octobre, réunissant les associations de locataires, les équipes de l'OPH et des intervenants extérieurs.

Ces rencontres ont permis d'aborder plusieurs thématiques majeures : comme l'évolution de l'Indice de Référence des Loyers, les projets de réhabilitation et de construction, la sécurité des locataires, la performance énergétique des logements ou encore des actions de convivialité comme la fête des voisins.

Elles ont également été l'occasion de faire un point sur des dispositifs structurants, notamment la convention de partenariat avec le Procureur de la République et la Ville de Béziers en matière de tranquillité résidentielle, ainsi que sur l'utilisation de l'abattement de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties.

Les associations de locataires ont pu exprimer leurs préoccupations portant sur l'entretien du patrimoine, les espaces extérieurs, les charges locatives, les mutations, les incivilités ou encore la qualité de la proximité. Ces temps d'échange traduisent une volonté partagée : améliorer durablement le cadre de vie et le bien-être des locataires.



Visites des nouvelles constructions avant livraison

En 2025, à la demande des associations de locataires, Béziers Méditerranée Habitat a organisé des visites des nouvelles constructions avant leur livraison, afin d'associer les représentants des locataires, et leurs permettre de découvrir le parc.

Le 12 décembre 2025, les représentants des associations Familles de France – Le Lien Associatif, ASSECO OC PYREMED – CFDT, CLCV et UFC – Que Choisir ont découvert la résidence Villa Palmyra à Béziers, réalisée dans le cadre du programme ANRU, composée de 13 villas (4 T2, 5 T3, 4 T4), livrées en décembre 2025.

Cette visite a permis aux associations de découvrir les logements, d'échanger avec les équipes et de poser leurs questions, de présenter les choix techniques et architecturaux et de recueillir leurs impressions dans un esprit de dialogue et de co-construction.

Cette initiative illustre l'engagement de l'Office à impliquer les associations de locataires, et renforcer la proximité avec les futurs habitants.



Actions d'auto-réhabilitation et animations – Compagnons Bâtisseurs

Béziers Méditerranée Habitat a développé un partenariat avec les Compagnons Bâtisseurs dans le cadre de l'Atelier Quartier Béziers, pour proposer aux locataires des actions d'auto-réhabilitation accompagnée.

L'objectif est de soutenir les familles dans l'aménagement de leur logement, favoriser l'appropriation de leur espace de vie et promouvoir l'insertion sociale. Les locataires participent aux travaux d'entretien, de rafraîchissement ou d'aménagement, tandis que BMH finance 90 % du coût de financement des matériaux, les 10 % restants étant à leur charge.

En 2025 :

- 4 actions d'auto-réhabilitation réalisées
- des courriers spécifiant la participation du bailleur au financement des matériaux ont été adressés aux locataires concernés
- Une fiche famille retrace chaque action et ses résultats

Parallèlement, les Compagnons Bâtisseurs ont animé des ateliers pratiques pour les habitants volontaires du QPV Devèze, favorisant l'initiation au bricolage et le renforcement du lien social dans le quartier.



compagnons bâtisseurs OCCITANIE

ATELIER BRICOLAGE

Maison du projet
Georgette Bouquet

VENEZ PARTICIPER À UNE ANIMATION
D'INITIATION AU BRICOLAGE
(POSE CHEVILLES, JOINTS SANITAIRES, PEINTURE...)

AUCUNE COMPÉTENCE EXIGÉE, VOUS ÊTES TOUS LES BIENVENUS

LE JEUDI 27 NOVEMBRE 2025
à partir de 14h et jusqu'à 16h30
à la "Maison du projet" de la Devèze
Place William Webb ELISS (à côté de l'Agence de l'OPH)
INSCRIPTION CONSEILLÉE AU :
04 67 92 55 30 ou par mail : cboccitanie@compagnonsbatisseurs.eu

PRÉFET DE L'HÉRAULT
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
anct
AGENCE NATIONALE DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES
ASSOCIATION BÉZIERS MÉDITERRANÉE HABITAT
LEROY MERLIN



Comprendre et répondre aux besoins des locataires :

Enquête de satisfaction 2025

Une enquête est réalisée annuellement, sur un échantillon de 700 locataires. Elle vise à mesurer l'évolution de la satisfaction des locataires au niveau du logement, de la qualité de vie dans le quartier, sur le traitement des demandes de petits travaux, sur l'entretien des parties communes et des espaces extérieurs mais également sur les relations et les contacts avec l'Office.



75,5 %

de locataires satisfaits

76,8 %

de locataires satisfaits de la qualité de vie dans le logement

76,3 %

de locataires satisfaits des canaux d'échanges et de la communication

83,9 %

de locataires satisfaits des échanges lors des visites en antenne



Béziers Méditerranée

Habitat

Béziers Méditerranée Habitat – Place Emile Zola – BP 38 – 34501 BEZIERS Cedex 1 – T. 04 67 35 89 50 – contact@beziers-oph.fr
Antenne Devèze – 9, place Webb Ellis – 34501 BEZIERS Cedex 1 – T. 04 67 35 34 50 – antenne.deveze@beziers-oph.fr
Antenne Iranget – 16 bis rue Albert Arnaud – 34501 BEZIERS Cedex 1 – T. 04 67 35 89 62 – antenne.iranget@beziers-oph.fr
Antenne Gambetta – 26 Avenue Gambetta – 34501 BEZIERS Cedex 1 – T. 04 67 35 89 68 – antenne.gambetta@beziers-oph.fr