



Les associations de locataires demandent à l'OPH d'agir sur les auteurs de troubles.

Béziers Méditerranée Habitat précise que des procédures judiciaires sont en cours à l'encontre de locataires ou leurs occupants suite à des condamnations pénales, notamment pour des trafics de stupéfiants. L'OPH se constitue partie civile dans ces situations.

UFC Que choisir demande comment faire pour être « **voisins vigilants et solidaires** » et éviter des cambriolages.

Il suffit de vous connecter sur le site <https://www.voisinsvigilants.org/voisins> et de suivre le processus d'inscription pour devenir membre de la communauté.

Le Major précise qu'il existe également l'**Opération Tranquillité Vacances**. Ce dispositif permet de vous signaler auprès de votre commissariat de police ou directement sur internet. <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34634>

2. Campagne de renouvellement des Détecteurs Avertisseurs Autonomes de Fumée (DAAF)

En 2014, la loi ALUR demande aux bailleurs de mettre en place des Détecteurs Avertisseurs Autonomes de fumées. BMH s'est mis en conformité avec cette nécessité.

Chaque 10 ans, un renouvellement des équipements est nécessaire (durée de vie de l'appareil). Ce renouvellement est normalement à la charge du locataire.

Par soucis d'équité et pour assurer la sécurité de chaque habitant et du patrimoine, BHM ainsi que plusieurs autres bailleurs dans l'Hérault ont fait le choix de financer le remplacement de l'ensemble des détecteurs de fumée.

Habitat Social en Occitanie a adressé le 26 juin 2024 (en PJ) un courrier aux présidents des associations de locataires de l'Hérault pour leur faire part de l'engagement des différents bailleurs Héraultais inscrits dans cette démarche.

Dans le courrier adressé par HSO, il est ainsi précisé les principes suivants :

- **Le bailleur engage le renouvellement des DAAF sur l'ensemble du parc par la fourniture et la pose d'équipement de qualité et répondant aux normes en vigueur ;**
- **Une refacturation totale rattachée au logement pour garantir un amortissement en plusieurs années du coût du renouvellement.**

BMH a fait le choix fort de ne pas pénaliser financièrement les locataires.

L'ensemble des coûts générés par ces remplacements seront ainsi supportés par l'organisme.

Cette campagne de renouvellement a débuté en 2023 et s'échelonne jusqu'à la fin 2025. L'engagement financier total est supérieur à 268 686.00€



3. Evolution du classement de la ville de Béziers en Zone géographique B1 et les conséquences sur l'examen des dossiers en Commission d'Attribution de Logements et Examen de l'Occupation des Logements.

L'article 109 de la loi ELAN (Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique) promulguée le 23 novembre 2018, prévoit que :

✓ Pour les logements situés dans des zones caractérisées par un déséquilibre important de l'offre et de la demande (zone A bis, A et B1), le bailleur examine tous les trois ans à compter de la date de signature du contrat de location, les conditions d'occupation des logements.

Suite à l'arrêté du 2 octobre 2023, modifiant l'arrêté du 1er août 2014 classant les communes par zones géographiques, la commune de Béziers est classée zone B1 (comme les communes déjà dans ce zonage : Agde, Sauvian, Sérignan et Valras).

Jusqu'au 30 septembre, le classement en Zone B2 signifiait que Béziers n'était pas classée en zone tendue. Aujourd'hui, ce n'est plus le cas.

• **Ainsi, dans un premier temps, BMH se soumettra à l'examen les situations suivantes,**

✓ **Sur-occupation du logement** définie par l'article R 822-25 du Code de la Construction et de l'Habitat (CCH). Ainsi :

« Le logement au titre duquel le droit à l'aide personnelle au logement est ouvert doit présenter une surface habitable globale au moins égale à neuf mètres carrés pour une personne seule, seize mètres carrés pour un ménage sans enfant ou deux personnes, augmentée de neuf mètres carrés par personne en plus, dans la limite de soixante-dix mètres carrés pour huit personnes et plus. »

✓ **Sous-occupation du logement** définie par l'article L 621-2 du CCH

(Ne concerne pas les logements occupés par des personnes âgés de plus de 65 ans, des personnes présentant un handicap et par les logements situés en QPV soit près de 65% du parc locatif de BMH.)

« Les locaux insuffisamment occupés sont définis comme des locaux comportant un nombre de pièces habitables, au sens de l'article 28 de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement, non compris les cuisines, supérieur de plus d'un au nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale. Les pièces effectivement utilisées pour l'exercice d'une fonction publique élective ou d'une profession et indispensables à l'exercice de cette fonction ou profession ne sont pas considérées comme des pièces habitables. »

✓ **Dépassement du plafond de ressources** applicable au logement.

<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000048658284>



CATÉGORIE DE MÉNAGES	AUTRES REGIONS (PLUS)	AUTRES REGIONS (PLAI)
1	22 642	12 452
2	30 238	18 143
3	36 362	21 818
4	43 899	24 276
5	51 641	28 404
6	58 200	32 010
Par personne supplémentaire	6 492	3 569

- **Dans un second temps, les situations suivantes, plus difficiles à repérer seront examinées :**
 - ✓ Les Logements quittés par l'occupant présentant un handicap, lorsqu'il s'agit d'un logement adapté.
 - ✓ La Reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un logement adapté aux personnes présentant un handicap.
- **La commission déterminera ainsi des préconisations à mettre en œuvre dans les situations repérées.**

Pour ce faire, BMH a adressé en Recommandé avec Accusé de Réception le 25 juin à chaque locataire concerné par une de ces situations. Cela représente 357 courriers au total. (Les envois ont tenu compte des critères d'âge et du secteur d'Habitation)

Tous les locataires qui n'ont pas récupérés ou pris connaissance de ces courriers ont été relancés 3 fois téléphoniquement.

4. Indice de Référence des loyers (IRL) pour 2025

La revalorisation de l'indice de référence des Loyers a été publié par l'INSEE le 12 juillet 2024 (JO du 18 juillet 24). Cet indice détermine l'évolution des loyers à compter de janvier 2025.

- ✓ Il est de 3.26%.

Au premier octobre, les organismes payeurs de l'aide au logement (CAF, MSA) réévaluent également le montant de l'aide au logement.



- ✓ Le barème sera ainsi réhaussée de 3.26%.

Cette évolution permettra aux familles bénéficiaires d'absorber cette révision de l'IRL.

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F13723>

<https://www.service-public.fr/particuliers/actualites/A16807>

Béziers Méditerranée Habitat appliquera cet indice sur l'ensemble du patrimoine à l'exception des résidences suivantes : Victor Hugo, 18 et 20 Raspail, Quai Port Neuf, Europe 2000 et liberté ou l'indice sera réévalué de moitié. Ces secteurs ont été déterminés en fonction des requalifications et des performances énergétiques faibles.

Ces évolutions sont conformes au Débat d'Orientations Budgétaires établi suivant le dernier Plan Moyen Terme actualisé qui a été présenté à la CGLLS le 25 septembre 2024 au congrès HLM pour la période 2023 – 2032.

Tableau - Valeurs de l'IRL

Trimestre	Année	Valeur de l'IRL	Variation annuelle	Publication au Journal officiel	Publication par l'Insee
2 ^e trimestre	2024	145,17	+ 3,26 %	18/07/2024	12/07/2024
	2023	140,59		16/07/2023	13/07/2023
1 ^{er} trimestre	2024	143,46	+ 3,50 %	1/06/2024	12/04/2024
	2023	138,61		16/04/2023	14/04/2023
4 ^e trimestre	2023	142,06	+ 3,50 %	18/01/2024	12/01/2024
	2022	137,26		31/01/2023	13/01/2023
3 ^e trimestre	2023	141,03	+ 3,49 %	14/10/2023	13/10/2023
	2022	136,27		15/10/2022	14/10/2022

La CLCV demande la parole et fait part de la demande de l'association faite auprès du gouvernement en faveur du GEL des loyers.

Voici le texte lu lors de ce CCL :

Texte de Monsieur Jean-Yves MANO, Président national de la CLCV concernant une demande de gel des loyers pour janvier 2025.

« 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. La France compte 9,1 millions de pauvres et les expulsions locatives progressent dangereusement.

Les loyers augmenteront de 3,26 %, malgré les alertes répétées de la CLCV à l'attention du précédent gouvernement. La probable compensation par la revalorisation des APL est insuffisante et ne s'applique pas pour de nombreux ménages. Il y a urgence à agir. Une personne payant un loyer de 700 euros actuellement, devrait faire face à une hausse de loyer de



22,82 euros par mois (273,84 euros par an). Si cette même personne bénéficie de 200 euros d'APL, elle ne recevra que 6,52 euros de plus par mois. Elle devra donc payer 16,30 euros de plus par mois (195,60 euros par an).

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.

La CLCV défend le gel des loyers et continuera ses efforts pour convaincre le gouvernement d'un nécessaire blocage des hausses des loyers. »

Béziers Méditerranée Habitat fait part de son côté de la nécessité de supprimer ou diminuer les RLS (réduction de loyer solidarité) qui pèsent grandement sur les finances de l'entreprise.

Les bailleurs sociaux ne peuvent pas geler les augmentations de loyers.

Ordre du jour Association : ASSECO-CFDT

5. Etudes, financements et réalisation des travaux de rénovation électrique dans les logements de la résidence L'Iranget en complément de la récente opération de réhabilitation : (listes et calendrier des travaux prévus par logement...) avec mise aux normes en vigueur

Concernant la seconde phase de réhabilitation du secteur de l'Iranget,

Un premier marché avait été lancé début 2024 Après analyse, celui-ci était infructueux. Il a donc été nécessaire de relancer cette phase.

Cette opération sera donc réalisée en 3 tranches.

Pour chacune d'elle, les travaux concernent :

- ✓ La réfection électrique des logements,
- ✓ La mise en place des grilles de défense pour certaines fenêtres du Rez de chaussée
- ✓ La reprise des auvents situés au droit des portes d'accès aux immeubles.

Le calendrier :

- ✓ La première débutera le premier semestre 2025.
- ✓ Les autres se poursuivront chaque année

L'appel d'offre va être publié d'ici la fin de l'année, il n'est pas encore possible de présenter l'engagement financier que cela représente.

6. Point sur les dessertes TV des logements par résidences sur l'ensemble du parc OPH : (technologies, tarifications, entretien, évolutions possibles...)

1540 logements sont encore couverts par **Numéricâble**. Ils sont propriétaires de leur réseau.

- ✓ Le contrat (entretien et services) est très ancien (plusieurs décennies) et reste impossible à dénoncer malgré de multiples démarches de Béziers Méditerranée Habitat.



- ✓ Les ensembles concernés par cette couverture sont : Dullague, Grangette, Iranget (jusqu'au 31.10.2023), Tours Gayonne, Deveze 5, Deveze 6, mail, Rostand

Au fur et à mesure des requalifications, Béziers Méditerranée Habitat remplace les précédents équipements par une **antenne Hertzienne**.

- ✓ Un contrat d'entretien avec la société FRACCARO est en place pour une durée de 3 ans.
- ✓ Le coût de cet entretien est supporté par BMH et n'impacte pas les locataires sauf dans le cas de menues réparations sur les communs (*exemple : recherche de panne*)

7. Point sur les actions de sécurisation et de prévention des nuisances causées par la proximité du centre pénitentiaire dans le quartier HLM du Gasquinoy : (liste et calendrier de mise en œuvre des moyens prévus, nécessité d'agir tant sur les causes que sur les conséquences et avec un suivi dans la durée...)

Une réunion publique s'est tenue le 17 juillet à 18h30, 80 rue Bertrand Marty.

Monsieur le Maire de Béziers et président de BMH, Robert Ménard, est venu à la rencontre des habitants afin d'écouter leur ressenti concernant les nuisances causées par la proximité du centre pénitentiaire.

Chacun a pu s'exprimer et évoquer ses besoins.

Ce temps d'échange au plus proche des habitants conduit Béziers Méditerranée à agir en accentuant la sécurité de la résidence :

- ✓ L'ensemble des clôtures à l'arrière de la résidence ont été reprises pour être remplacées par des clôtures en dur courant octobre 2024. Le coût de ces remplacements est de 41 400€ HT 49 680 € TTC. L'objectif étant d'empêcher des intrusions.
- ✓ Des rochers ont été disposés 80 rue Bertrand Marty (Anastasia) pour empêcher les stationnements des véhicules sur les espaces verts.

Par ailleurs,

- ✓ Le gardien du secteur fait remonter les dégradations relevées à l'antenne dont il dépend (Gambetta) de façon à rapidement faire réparer, dans la mesure du possible, les désordres constatés.

Une prochaine réunion publique sera organisée par monsieur le Maire.

- ✓ Pour améliorer le cadre de vie des locataires, BMH va également repeindre les parties communes des cages d'escaliers des résidences collectives (travaux prévus au PSP)

8. Point sur les travaux prévus pour chacune des prochaines opérations de réhabilitation en 2024 et 2025 : (Résidences concernées : objectifs, études réalisées, consultation des locataires, listes des travaux prévus, calendriers prévisionnels ...avec une priorité à l'isolation thermique et acoustique des logements

Lors des précédents CCL et notamment celui du 23 avril 2024, BMH a présenté les 3 opérations de requalification à venir : Dullague (1^{er} trimestre 2025), Port Neuf (1^{er} trimestre 2025) et Victor Hugo (4^{eme} Trimestre 2024).

D'autres présentations auront lieu lors des prochains CCL, en fonction des avancements des projets.

- ✓ En avril 2025, seront présentés Grangette + Abeilles



Concernant le secteur de la Grangette (511 logements) :

- ✓ Le projet de requalification par géothermie oblique a été abandonné.
- ✓ L'enquête sociale sera lancée courant novembre 2024.

En amont et pour ce secteur, l'OPH souhaite proposer aux associations représentantes des locataires de recueillir leur avis dans le choix de l'énergie relative aux équipements de chauffage et d'eau chaude sanitaire.

2 solutions sont envisagées :

- **Une solution électrique**, sous réserve que le niveau sonore engendré par la présence de nombreux groupes ne soit pas supérieur à la norme autorisée. Il permettrait un rafraîchissement du logement.

Cette solution nécessite :

- ✓ Le remplacement des équipements de cuisson (*si les locataires sont équipés de gazinière*)
 - ✓ La mise en place d'un ballon d'eau chaude (cumulus) dans le logement impactant la surface dans le logement.
 - ✓ La pose qu'une pompe à chaleur et d'un groupe extérieur
- **Une solution Gaz** n'implique pas de remplacement des équipements en place.

Cette solution a également l'avantage de conserver les surfaces et les équipements de cuisson existants.

Néanmoins, elle ne permettra pas l'installation d'une climatisation.

Nous étudions la possibilité de rafraîchir le logement à l'aide d'un déstratificateur d'air (brasseur d'air)

L'avis des associations représentantes des locataires élues est sollicité. Les locataires vont être consultés et un retour est souhaité afin de tenir compte des impressions collectées auprès des habitants.

Le premier sentiment recueilli auprès des représentants des locataires tend à pencher pour la solution gaz.

Bien évidemment, la faisabilité de l'une ou l'autre des solutions exposées sera déterminante.

BMH a précisé et renouvelle son attachement à améliorer la qualité de l'isolation thermique pour chacune de ses opérations, ce sont des points essentiels des prochaines opérations de requalification.

La solvabilisation des ménages déjà fragilisés par l'inflation et l'augmentation des coûts de l'énergie est une priorité.

Le tableau d'avancement des opérations est présenté en séance.



Ordre du jour Association : CLCV

9. Qu'en est-il de la réponse de Total Energie concernant la facture de GAZ sur l'Iranget, ainsi que le tableau des consommations en KWH et en Euros par bâtiment ?

BMH a reçu, le 5 septembre 2024 un courrier de non éligibilité au versement de l'aide bouclier tarifaire gaz en faveur de l'habitat collectif pour le second semestre 2023. (PJ)

Cette aide ne concerne que les contrats signés avant le 30 juin 2022 et à un prix élevé.

Total énergie indique que les tarifs facturés sur la période du second semestre 2023 ne remplissent pas ces conditions.

Nous avons adressé un courrier supplémentaire afin de connaître leur mode de calcul. L'OPH doit pouvoir être certain qu'aucun recours n'est encore possible.

BMH profite de cette question pour remercier les associations de locataires pour leur mobilisation sur le sujet en réalisant un courrier d'appui auprès de Total énergie.

- ✓ Détail des consommations 2023 sur l'Iranget :

Bâtiment	€ GAZ	KWH GAZ
A	134 882,46	808 472
B	98 137,25	613 068
C	124 864,10	800 489
D	73 669,90	435 440
E	206 144,86	1 194 800
F	178 287,83	1 229 597
G	133 485,01	813 447
H	216 668,29	1 153 845

10. Comment pouvons-nous communiquer nos actions/animations aux locataires, comme des animations sur les éco-gestes, information réduction des factures ? Serait-il possible de prévoir une page d'information ou d'actualité sur l'espace en ligne des locataires, afin que nous puissions informer l'ensemble des locataires de nos actions par voie dématérialisée ?

Béziers Méditerranée Habitat dispose d'un site internet sur lequel une page d'informations diverses est accessible pour chaque personne qui souhaite visiter le site internet.



L'organisme n'émet pas d'objections à la diffusion d'informations par l'association sur les gestes favorables aux économies d'énergie.

Béziers Méditerranée Habitat et l'association se concerteront. Les éléments pourront alors être mis en ligne.

La maison du conseil et de la concertation locative dispose d'un écran et de panneaux d'affichage pour chaque association, ils pourront accueillir ces informations.

Les écrans disposés au sein du siège de l'OPH ainsi que ceux des 3 antennes pourront également être dépositaires, après consultation de BMH.

11. L'OPH pourrait-il nous aider dans nos actions sur les économies d'énergie et d'eau, en finançant des ampoules basse consommation ou des mousseurs d'eau (par exemple) qui pourraient être distribués auprès des locataires du parc social à leur suite de nos animations.

L'organisme va sortir du protocole CGLLS encore en vigueur.

Béziers Méditerranée Habitat a fait part, lors de sa présentation, de la nécessité de renouveler les Détecteurs Avertisseurs Autonomes de Fumées (point 2).

Le coût de ces remplacements, normalement à la charge du locataire, ne lui sera pas facturé.

Cet investissement est un effort pour la sécurité de l'ensemble que Béziers Méditerranée Habitat a fait le choix de porter.

L'OPH doit également pouvoir faire face aux évolutions réglementaires qui viennent impacter nos efforts. Ainsi, Béziers Méditerranée Habitat doit rapidement faire face à la mise en place du décret 2023-444-qui concerne le système de Régulation automatique de la température de chauffage pièce par pièce. (Entre en vigueur au 1^{er} janvier 2027)

Par ailleurs, BMH avait déjà par le passé développé ce type d'action. Un kit avec mousseurs et douchettes avait été installés chez les locataires du parc, peu avant 2016.

Compte tenu de tous les paramètres ici évoqués, il est impossible d'abonder à cette démarche d'accompagnement financier supplémentaire.

12. Question sur l'insécurité à l'Iranget, feu criminel cet été. Quels moyens mettre en place pour assurer la sécurité des locataires et un usage paisible de leurs logements ? Savons-nous si les personnes qui occasionnent ces troubles sont des locataires ou des personnes extérieures à la cité ?

L'incendie criminel, ici évoqué, a été le seul incident de cet ordre sur la période estivale.

Il a débuté dans les caves puis chez un habitant de la même adresse.

Les services de police ont été informés de ce sujet et gèrent leurs interventions et leur enquête.

Il s'agit de leur compétence, nous ne pouvons intervenir sur ce sujet.

Béziers Méditerranée Habitat de son côté :



- ✓ A demandé aux personnels du service de proximité d'être vigilant.
- ✓ Maintien l'ensemble des portes d'entrée d'immeuble en état de fonctionnement.

(Certaines portes sont régulièrement déconnectées ou vandalisées, l'OPH ne cesse de remettre en fonction les accès touchés.)

- ✓ La sécurisation de l'ensemble des caves est une volonté et un objectif fort pour l'OPH. Le travail sur ce sujet est complexe qui a débuté il y a déjà plusieurs mois.

Les habitants :

- ✓ Doivent être vigilants et laisser les accès aux immeubles fermés. Certaines adresses sont souvent déconnectées et BMH doit sans cesse intervenir.

Ordre du jour Association : UFC Que Choisir

13. Pourquoi l'Office a-t-il envoyé déjà des courriers pour récupérer les logements alors que, suite aux évènements politiques, tout est resté en suspend ?

Cette question fait référence au point 3 évoqué plus haut.

Le plan règlementaire est strict. La géopolitique du pays de ces derniers mois n'a pas impacté la mise en œuvre de cette démarche.

Il s'agit de répondre à une obligation légale et rappelle que la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements a pour vocation d'émettre, dans un premier temps, une préconisation d'orientation.

14. Containers du Sarcey, problème non résolu (disposition sur la voie publique et dépôt d'encombrants)

Le point de collecte sur le secteur est déterminé en collaboration avec la communauté d'agglomération Béziers Méditerranée en charge de la collecte des déchets.

Ils sont situés à l'extérieur de la résidence afin qu'ils soient collectés sans difficulté.

Le dépôt des encombrants est malheureusement difficile à contrôler. Les dépôts se font bien souvent par l'environnement proche de la résidence.

Si les containers devaient être positionnés dans l'enceinte de la résidence, il faudrait prévoir :

- ✓ Un lieu de stockage à l'intérieur de la résidence
- ✓ Un personnel pour la sortie et l'entrée des containers



Cela impacterait les charges des seuls locataires de la résidence et n'empêcherait pas pour autant les dépôts sauvages des personnes avoisinantes. Le constat est difficile et ne concerne pas uniquement ce secteur d'habitation.

La Communauté d'Agglomération de Béziers Méditerranée propose de mettre en place une colonne aérienne.

15. Espaces verts de la rue de Abeilles, facturation aux locataires et pas aux propriétaires des villas

Les Espaces verts du secteur, sont la propriété de l'OPH. L'entretien est, de ce fait, effectué par les agents de l'organisme.

Une remarque est portée par UFC que choisir : les facturations n'avaient pas lieu pendant de nombreuses années.

BMH précise que les redevances pour les locataires ont lieu depuis 2019. Précédemment, des travaux qui auraient dû l'être ont été supportés par l'organisme.

Nous informons que la parcelle concernée est en passe d'être rétrocédée à la ville. L'entretien sera alors assuré par les services de la commune.

Ordre du jour Association : Familles de France

16. Il a été constaté depuis cet été des problèmes de saleté sur le secteur de la Grangette notamment sur les parties communes

La période d'été est une période importante de congés annuels pour beaucoup de salariés.

Les remplacements par des personnes intérimaires qui n'ont pas toujours la connaissance du secteur n'a pas permis d'obtenir un entretien équivalent à celui habituellement demandé aux agents en poste.

Cette période est terminée et l'entretien est de nouveau conforme aux attentes.

A noter que Béziers Méditerranée Habitat a demandé à l'agglomération de Béziers d'augmenter le nombre des passages pour le ramassage des encombrants.

Aujourd'hui, il y a 2 passages par semaine, voire 3, nous espérons que ces passages seront plus fréquents.

Par ailleurs, des bacs ont été disposés sur ce secteur.



- **Point sur le déploiement du système Kocklico sur le secteur de l'Iranget**
(Système d'individualisation des dépenses de chauffage)

La mise en place de ce dispositif, abordé en CCL du 23 avril 2024 et validé en CA du 25 juin 2024, avance à grand pas.

- ✓ Les visites du patrimoine ont eu lieu en dernière semaine de septembre.
- ✓ Le démarrage du déploiement est prévu pour le début du mois de novembre, une fois le sous-traitant retenu par la société
- **Restitution des locaux de l'ancienne maison du conseil et de la concertation locative (1 rue JM Capendeguy)**
 - ✓ Une vidéo des locaux restitués ainsi que le chiffrage des travaux (estimation supérieure à 10 000€ HT) sont projetés aux associations.
- **Organisation des ouvertures au public de la nouvelle maison du Conseil et de la Concertation Locative**
 - ✓ Nécessité de mettre en place un planning des permanences tenues par les représentants des locataires des 4 associations. Madame FAURIE contactera les associations pour cette démarche.
 - ✓ Nécessité de remettre ce planning à BMH.
- **Utilisation de la subvention de BMH pour la concertation locative**
 - ✓ Nécessité de justifier de l'utilisation des fonds versés par BMH pour des actions en faveur des locataires et pour de la concertation locative. En 2023, toutes les associations n'ont pu justifier de l'utilisation de ces prestations en direction du conseil ou de la concertation locative.
- **Proposition de formation au défibrillateur pour les membres qui interviendront au sein de la Maison du conseil et de la concertation locative.**

Les 4 administrateurs des associations souhaitent y participer. L'OPH le prend en Note et s'organise pour la mise en place de cette formation.



➤ **Proposition de formation des 4 administrateurs des associations représentantes des locataires :**

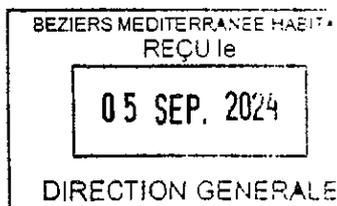
Mercredi 16 octobre de 14h30 à 17h30 - Session n° 1 : *Compétence des OPH et gouvernance, cadre budgétaire et comptable, dispositifs de prévention, de garantie et de contrôle*

Jeudi 17 octobre de 14h30 à 17h30 - Session n° 2 : *La gestion financière, le cadre d'intervention de la CAO, celui de la CALEOL*

Les 4 administrateurs des associations souhaitent y participer. L'OPH le prend en Note et procède à leur inscription aux sessions ci-dessus.



TotalEnergies



00000453 26

BEZIERS MEDITERRANEE HABITAT
- PLACE EMILE ZOLA
34501 BEZIERS CEDEX

Paris, le 2 septembre 2024

Référence client : 113423946

Raison sociale : BEZIERS MEDITERRANEE HABITAT

OBJET : Non éligibilité au versement de l'aide bouclier tarifaire gaz en faveur de l'habitat collectif au titre du second semestre 2023.

Madame, Monsieur,

À la suite de la réception de votre ou de vos attestation(s) relative(s) à vos consommations de gaz à usage collectif facturées du 1^{er} juillet 2023 au 31 décembre 2023 nous avons analysé votre situation.

L'aide en faveur de l'habitat collectif est prévue pour compenser les consommations de gaz facturées à un tarif supérieur au Tarif Réglementé de Vente (TRV) gelé pour le **1^{er} semestre 2023**. Pour le **2nd semestre 2023** elle ne concerne que les contrats signés au 2nd semestre 2022 et compense les consommations de gaz facturées à un prix élevé, tel que défini dans le décret relatif à l'aide habitat collectif *.

Or, vos tarifs facturés sur la période du 2nd semestre 2023 ne remplissant pas ces conditions, aucune aide au titre de ce dispositif ne peut vous être accordée.

Restant à votre disposition pour toute information complémentaire,

Votre Service Clients TotalEnergies

*Décret n° 2022-1762 du 30 décembre 2022 relatif à l'aide en faveur de l'habitat collectif résidentiel face à l'augmentation du prix du gaz naturel en 2023.

La Directrice

**A l'attention des Présidents et
Présidentes des associations de locataires de
l'Hérault**

N/réf. : SVLN/SA/MLA 0605

Objet : Détecteurs Avertisseurs Autonomes de Fumée

Toulouse, le 26 juin 2024

Madame, Monsieur le Président,

10 ans après les premières mises en service, les prochains mois vont marquer le renouvellement des Détecteurs Avertisseurs Autonomes de Fumée (DAAF). Au regard de la réglementation (code de la construction et de l'habitation) la responsabilité du renouvellement et de l'entretien des DAAF doit être portée par le locataire.

Dans l'Hérault, **plusieurs organismes souhaitent proposer aux associations de locataires d'assurer le renouvellement des DAAF sur l'ensemble de leur parc**, dans un principe de **responsabilité collective et de sécurité globale des locataires et du patrimoine**. C'est dans ce cadre, qu'Habitat Social en Occitanie (HSO) a été saisie pour travailler à la définition de principes communs de renouvellement des DAAF afin **d'apporter une réponse la plus uniforme et équitable possible à tous les locataires à l'échelle du département**.

Sète Thau Habitat, Hérault Logement, ACM Habitat, FDI, Patrimoine SA, Un Toit pour Tous, OPH Béziers Méditerranée se sont accordés autour des principes suivants :

- **Le bailleur engage le renouvellement des DAAF sur l'ensemble du parc par la fourniture et la pose d'équipement de qualité et répondant aux normes en vigueur ;**
- **Une refacturation totale rattachée au logement pour garantir un amortissement en plusieurs années du coût du renouvellement.**

Cette mise en œuvre par les bailleurs **doit nécessairement passer par un accord collectif local (ACL)** pour permettre l'entretien et le renouvellement des DAAF en lieu et place de leurs locataires, avec refacturation des dépenses.

Ainsi, ce courrier a pour vocation de vous informer du cadre commun et des principes travaillés en interbailleurs que vous retrouverez au sein de vos CCL respectifs.

Vous remerciant de toute l'attention que vous porterez à ce courrier,

Je vous prie d'agréer, **Madame, Monsieur le Président**, l'expression de ma considération distinguée.

Sabine VENIEL-LE NAVENNEC

