

# RESID' N°14 ACTU

Logement  
**Hérault**

LE JOURNAL DES LOCATAIRES - JANVIER 2025 - ISSN 2804-8458 (IMPRIMÉ) 2823-0663 (WEB)



## ZOOM SUR

C'est quoi le PSLA, les ventes HLM, le LLI, le BRS ?

### VIE DES RÉSIDENCES

Un après-midi écocitoyen et sportif pour les enfants du quartier Petit Bard à Montpellier !

### ACTUALITÉS

Contrat de ville de Lunel : Hérault Logement s'engage pour l'avenir des quartiers prioritaires

### À SAVOIR

Bonne année 2025 : Et si on restait courtois toute l'année ?

# Sommaire



## **VIE DES RÉSIDENCES** \_\_\_\_\_ **p.4**

- La Croix d'argent fait peau neuve
- Un après-midi écocitoyen et sportif pour les enfants du quartier Petit Bard à Montpellier !
- La résidence La Capoulière s'agrandit !

## **ZOOM SUR** \_\_\_\_\_ **p.6**

- C'est quoi le PSLA, les ventes HLM, le LLI, le BRS ?

## **ACTUALITÉS** \_\_\_\_\_ **p.8**

- Contrat de ville de Lunel : Hérault Logement s'engage pour l'avenir des quartiers prioritaires
- Hérault Logement et la Ville de Frontignan : ensemble pour le renouvellement urbain !
- La résidence l'Arbre de Vie prend forme à Montarnaud !

## **PROJETS** \_\_\_\_\_ **p.10**

- Hérault Logement, acteur engagé pour l'environnement et la biodiversité

## **À SAVOIR** \_\_\_\_\_ **p.11**

- Handi'CAP Logement 34 : simplifier l'accès au logement pour les personnes en situation de handicap
- Prévention et recouvrement des impayés : un nouveau service pour vous accompagner
- Bonne Année 2025 : et si on restait courtois toute l'année ?

### **RESID' ACTU**

Le journal des locataires d'Hérault Logement.

Hérault Logement (EPIC) - Siège social : 100, rue de l'Oasis - 34085 Montpellier CEDEX 4

Tél : 04 67 84 75 00 - logement.herault.fr

**N° 14 - JANVIER 2025**

Dépôt légal : Octobre 2021 - ISSN 2804-8458 (imprimé) 2823-0663 (web).

Cet exemplaire ne peut être vendu.

Paraît 4 fois par an.

Directeur de la publication : Gilles Dupont

Directeur de la rédaction : Vivian Rodriguez

Rédaction, conception et réalisation : Service communication - Hérault Logement

Crédits photos : Hérault Logement / Freepik / Unsplash

Impression : Merico - 1, route de la Cave - 12340 Bozouls

# Edito



En ce début d'année 2025, c'est avec plaisir que je vous adresse, au nom de toute l'équipe d'Hérault Logement, **mes meilleurs vœux** de santé, de bonheur et de réussite.

Que cette nouvelle année soit placée sous le signe de la solidarité, du respect mutuel et d'une convivialité partagée au sein de nos résidences.

À Hérault Logement, notre détermination à remplir notre mission d'utilité sociale reste plus forte que jamais. Chaque jour, nous avons à cœur de vous accompagner, de proposer des logements de qualité et de soutenir un développement durable qui profite à tous.

Ce premier numéro de l'année reflète pleinement notre engagement à améliorer constamment votre cadre de vie et à promouvoir un avenir plus responsable.

La rubrique **Vie des résidences** met en avant des projets de modernisation, des initiatives écoresponsables et des aménagements pensés pour répondre efficacement à vos besoins.

Dans le dossier **Zoom sur**, nous vous présentons des dispositifs conçus pour simplifier l'accès à la propriété et accompagner vos parcours résidentiels. La section **Actualités** met en lumière les projets de renouvellement urbain et les nouvelles constructions qui enrichissent nos territoires.

Enfin, la rubrique **À savoir** vous présente des services essentiels pour vous accompagner au quotidien, notamment le programme Handi'CAP Logement 34 et nos actions préventives pour mieux vous soutenir.

Ensemble, faisons de la bienveillance et de la courtoisie des valeurs partagées tout au long de 2025, pour renforcer le bien-vivre ensemble.

Bonne lecture, et encore tous mes vœux pour une année sereine et lumineuse !

Vincent Gaudy,  
Président d'Hérault Logement

# VIE DES RÉSIDENCES



## La Croix d'argent fait peau neuve.

Depuis juillet 2023 et jusqu'à décembre 2024, la résidence Croix d'Argent à Montpellier a été le théâtre d'une importante opération de réhabilitation thermique.

Conduits en partenariat avec le cabinet BAM architecte, ces travaux de grande envergure ont concerné 96 logements répartis en deux bâtiments de 56 et 40 logements.

Menés en milieu occupé, ces travaux ont été réalisés alors que les locataires continuaient de vivre dans leurs logements, tout en cohabitant avec les opérations de démolition-construction menées à proximité dans le cadre du renouvellement urbain de la ZAC des Hauts de la Croix d'Argent.

### Des objectifs ambitieux

Cette réhabilitation s'inscrit dans une démarche globale visant à :

#### Améliorer la performance énergétique :

Les logements classés D, E ou F sur l'échelle énergétique passent en catégorie A, permettant des économies d'énergie significatives.

#### Moderniser les infrastructures :

Une partie des logements est labellisée Habitat Senior Services® pour accueillir les



résidents de 65 ans et plus, autonomes, et certains seront adaptés aux personnes à mobilité réduite.

#### Réduire les charges locatives :

Les équipements, tels que les ascenseurs, les réseaux d'eau et d'électricité, ou encore les systèmes de chauffage et de ventilation, sont remplacés par des équipements plus modernes et performants.

#### Optimiser l'isolation thermique :

Les travaux incluent également le ravalement des façades, l'amélioration des toitures, et le remplacement des ouvertures pour garantir un confort thermique optimal.

#### Un cadre de vie rénové et durable

Cette opération, menée dans un esprit de transition énergétique et de modernisation urbaine, participe à créer un environnement plus agréable et durable pour les résidents de la Croix d'Argent. À terme, les locataires bénéficieront de logements à la fois plus économes, plus fonctionnels et plus adaptés à leurs besoins.

# Un après-midi écocitoyen et sportif pour les enfants du quartier Petit Bard à Montpellier !



Mercredi 7 novembre, une trentaine d'enfants du quartier Petit Bard, à Montpellier, ont participé à un après-midi placé sous le signe de **l'écocitoyenneté** et du **vivre-ensemble**, organisé par l'agence la Montpelliéraine d'Hérault Logement.

**Au programme** : des défis sportifs et des ateliers pratiques sur les gestes écoresponsables, animés par des **associations locales engagées** et les équipes de l'agence. Tout en s'amusant, les enfants ont appris l'importance de protéger notre environnement.

Cet événement correspond pleinement à notre mission de service public et constitue

une belle illustration de notre engagement auprès de nos locataires. Au-delà de la gestion des logements, nous avons à cœur de **renforcer le lien social dans les quartiers** et d'accompagner les habitants vers un **mode de vie plus respectueux de la planète**.

Nous remercions chaleureusement nos partenaires pour leur mobilisation : La Main Verte, Ufolep, Les Petits Débrouillards, Rebonds, et Montpellier Méditerranée Métropole.

**Ensemble, nous œuvrons pour sensibiliser les plus jeunes à construire un avenir durable et solidaire.**

## La résidence La Capoulière à Poussan s'agrandit !

Cette opération, qui prolonge les constructions initiales livrées en 2016, respecte l'architecture et les teintes harmonieuses de l'ensemble pour garantir une continuité esthétique.

**Des logements adaptés aux besoins modernes**

**Un logement individuel T4** : D'une surface de 84 m<sup>2</sup> répartie sur deux niveaux, il propose des espaces fonctionnels et une accessibilité PMR.

**Petit collectif** : Composé de quatre

logements T2 (dont deux labellisés Habitat Senior Services), de 51 à 55 m<sup>2</sup> en R+1, chacun dispose d'une entrée indépendante et d'aménagements extérieurs privatifs.

**Une intégration réussie dans le cadre existant**

Cette extension marque l'achèvement de l'aménagement du secteur nord (Avenue de Bédarieux). Stationnements dédiés, éclairages modernes et gestion optimisée des espaces extérieurs participent à la qualité de vie des habitants.

# ZOOM SUR

## C'est quoi le PSLA, la vente HLM, le LLI, le BRS ?

Face aux nombreux obstacles qui compliquent l'accès à un logement, de nouvelles initiatives émergent pour offrir des solutions adaptées aux besoins et aux ressources des ménages. Hérault Logement participe pleinement dans à dynamique en mettant en place plusieurs dispositifs : le **Prêt Social Location-Accession (PSLA)**, la **vente de logements HLM**, et bientôt le **Logement Locatif Intermédiaire (LLI)**. À plus long terme, l'organisme prévoit également de lancer le **Bail Réel Solidaire (BRS)**. Zoom sur ces dispositifs conçus pour répondre aux attentes diversifiées des locataires et futurs propriétaires.

### Le Prêt Social Location-Accession (PSLA)

Le PSLA est un dispositif unique qui combine location et accession à la propriété, spécialement conçu pour faciliter l'achat d'un logement neuf, notamment pour les primo-accédants.

#### Comment ça marche ?

Vous commencez par louer le logement pour une durée déterminée. Pendant cette période, vous versez une redevance, composée d'un loyer et d'une épargne. Cette épargne vous permettra ensuite de financer une partie de l'achat du bien. À la fin de la phase de location, vous pouvez choisir d'acheter le logement à un prix préférentiel ou de renoncer si vos projets ou finances ont évolué.

#### Quels sont les avantages ?

- TVA réduite sur le prix d'achat (5,5 % ou 7 %)
- Exonération de taxe foncière pendant 15 ans, à partir de la livraison du logement
- Flexibilité : possibilité de renoncer à l'achat si vos projets ou vos finances évoluent
- Prix dégressif : prix de vente initial minoré de 1% par an pendant la phase de location

#### Pour qui ?

Le PSLA s'adresse aux ménages respectant

des plafonds de revenus définis par la réglementation. Ce dispositif vise en priorité les familles et les jeunes ménages souhaitant accéder à la propriété dans des conditions sécurisées et abordables.

### Vente du patrimoine Hérault Logement

Chaque année, Hérault Logement met en vente une partie de ses logements, construits ou acquis depuis au moins 10 ans et répondant aux normes d'habitabilité et de performance énergétique.

#### Quels sont les avantages ?

- Accompagnement personnalisé tout au long du processus d'acquisition
- Prix attractif
- Frais de notaire réduits
- Prêt à Taux Zéro

#### Pour qui ?

**Vous êtes locataire depuis 2 ans ou plus :** Vous êtes prioritaire pour acheter le logement que vous occupez, si votre résidence figure dans le plan de vente d'Hérault Logement pour l'année en cours. Vous pouvez transmettre ce droit d'achat, sous certaines conditions, à votre conjoint, vos parents ou enfants. Et si vous ne souhaitez pas acheter, pas d'inquiétude, vous conservez votre bail aux conditions actuelles.



**Logements libres :** Les logements vacants sont accessibles à tous, sous réserve d'un achat pour résidence principale (hors investissement locatif).

### **Les Logements Locatifs Intermédiaires (LLI)**

Les logements locatifs intermédiaires (LLI) offrent une solution pour les ménages dont les revenus dépassent les plafonds d'accès au logement social mais qui peinent à se loger dans le parc privé.

#### **Quels sont les avantages ?**

- Des loyers inférieurs de 10 à 15 % à ceux du marché privé
- Des logements situés dans des zones attractives, souvent proches des centres-villes, des transports en commun et des bassins d'emploi
- Une offre qui comble le fossé entre logement social et logement privé

#### **Pour qui ?**

Ce dispositif s'adresse aux ménages aux revenus dits «intermédiaires», avec des plafonds de ressources définis par la réglementation.

### **Le Bail Réel Solidaire**

Ce dispositif innovant offre la possibilité d'acquérir un logement à prix bien inférieur à celui du marché grâce à un partenariat avec un Organisme de Foncier Solidaire\* (OFS). Ce système original permet de devenir propriétaire des murs du logement, tandis que le terrain reste la propriété de l'OFS. En contrepartie, vous versez une redevance modeste pour l'utilisation du terrain.

#### **Quels sont les avantages ?**

- Un prix d'achat bien en dessous du marché classique
- Accès prioritaire aux ménages modestes
- Garantie de durabilité : En cas de revente, le prix des logements en BRS reste encadré, permettant à d'autres ménages modestes de devenir propriétaires et de préserver le caractère social du bien.

#### **Pour qui ?**

Le Bail Réel Solidaire s'adresse aux ménages qui souhaitent devenir propriétaires sans supporter le coût total du foncier, souvent élevé.

**Pour en savoir plus et découvrir si vous êtes éligible à l'un de ces dispositifs, n'hésitez pas à nous contacter au 04 67 84 75 00**

\* Un Organisme de Foncier Solidaire (OFS) est une structure à but non lucratif, souvent créée par des collectivités locales ou des acteurs du logement social, qui a pour mission de faciliter l'accès à la propriété pour les ménages modestes.

## Contrat de ville de Lunel : Hérault Logement s'engage pour l'avenir des quartiers prioritaires !



Le Contrat de ville 2024-2030 de Lunel est le fruit d'une coopération ambitieuse entre les élus, les partenaires institutionnels, les acteurs locaux et les habitants, visant à **réduire les inégalités** et **améliorer la qualité de vie** dans les **quartiers prioritaires**.

**Hérault Logement y prend pleinement part avec des engagements concrets :**

**Amélioration du cadre de vie :** Nous engageons des opérations de rénovation ambitieuses en phase avec les attentes des

locataires et misons sur le renouvellement urbain dans les quartiers anciens.

- ◆ **Renforcement de la mixité sociale et générationnelle :** En diversifiant l'offre de logements et en promouvant le bien vieillir chez soi, nous œuvrons pour une réelle mixité sociale et générationnelle dans nos quartiers.
- ◆ **Soutien à l'insertion sociale et professionnelle :** Par le biais de chantiers d'insertion et de programmes de formation, nous participons activement à l'insertion sociale et professionnelle des habitants.
- ◆ **Gestion urbaine de proximité :** En partenariat avec les acteurs locaux, nous sommes engagés à assurer un cadre de vie sûr et agréable pour tous les résidents.

## Hérault Logement et la Ville de Frontignan : ensemble pour le renouvellement urbain !

Vendredi 29 novembre, Hérault Logement et la municipalité de Frontignan ont posé la **première pierre** de la **Résidence Louis Armand**, rue des Cheminots. Ce moment symbolique marque une nouvelle étape du projet de **réaménagement du quartier de l'ancienne gare**.



Après la livraison de la Résidence Jean-Guy Bernard en 2022 (12 logements), ce nouveau programme, pensé dans une logique de renouvellement urbain raisonné et respectueux, verra la création de 8 logements locatifs sociaux modernes.

**L'objectif :** contribuer à redynamiser ce quartier tout en valorisant son identité et son histoire.

## La résidence l'Arbre de Vie prend forme à Montarnaud !

Le jeudi 5 décembre, Hérault Logement, accompagné de l'ensemble des parties prenantes, a visité le chantier et fait le point sur l'avancée des travaux de la résidence L'Arbre de Vie à Montarnaud. Ce projet ambitieux est le fruit d'une collaboration entre l'Office, la commune, **APF France Handicap et l'association Gammes**.

Implanté au cœur de la ZAC du Pradas, ce programme novateur allie **habitat inclusif**, services de proximité et espaces partagés pour répondre aux besoins d'une diversité d'habitants.



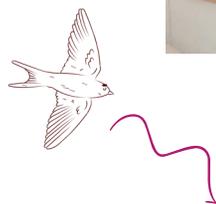
### Un habitat diversifié et inclusif :

- **8 logements adaptés** conçus pour des personnes en situation de handicap, avec « vie partagée » coordonnée par APF France Handicap.
- **11 logements seniors autonomes** labellisés Habitat Senior Services, avec des prestations proposées par l'association Gammes.
- **9 logements familiaux**, dont 1 accessible aux personnes à mobilité réduite (PMR).
- **Un forum de santé** : accueillant 6 cabinets médicaux et paramédicaux
- **Des espaces partagés** : une terrasse commune, une salle d'activité, des locaux pour vélos et biodéchets.

### Un projet durable et innovant :

- **Performance énergétique** : une consommation maîtrisée (< 60 kWhEP/m<sup>2</sup>/an) grâce à des matériaux biosourcés et des panneaux photovoltaïques.
- **Architecture moderne et intégrée** : pensée pour s'harmoniser avec son environnement, avec des espaces lumineux et fonctionnels.

# PROJETS



## Hérault Logement, acteur engagé pour l'environnement et la biodiversité

Hérault Logement s'attache à préserver l'environnement et la biodiversité, en accordant une attention particulière à la faune locale, notamment dans le cadre de ses projets de réhabilitation. La transformation du quartier de la Croix d'Argent incarne cet engagement à travers des actions concrètes qui favorisent l'harmonie entre nature et habitat urbain.

### Une expertise écologique au service de la faune locale

Dans ce projet, Hérault Logement a collaboré avec Rodolphe Majurel, écologue et fondateur de Bativersité, une société spécialisée dans la protection de la biodiversité. Ensemble, nous avons mené un inventaire écologique saisonnier (printemps, été et automne 2023) pour recenser les espèces présentes dans le quartier et anticiper l'impact des travaux.

Parmi les espèces identifiées figurent des chauves-souris (pipistrelles et noctules de Leisler) ainsi que des oiseaux tels que les moineaux domestiques, hirondelles des fenêtres et martinets noirs.

### Une démarche durable et responsable

Depuis 2024, ces bonnes pratiques sont devenues systématiques : chaque projet de réhabilitation intègre désormais des dispositifs adaptés aux espèces locales.

Hérault Logement démontre ainsi qu'il est possible de concilier réhabilitation urbaine et préservation de la biodiversité. En collaborant avec des experts, l'office contribue à restaurer les habitats naturels tout en offrant un cadre de vie respectueux de l'environnement.

### Des actions concrètes pour préserver la biodiversité

Sur la base des recommandations issues de cette étude, Hérault Logement a mis en place des mesures concrètes visant à limiter l'impact des travaux et à renforcer les habitats naturels de ces espèces :

- **Gîtes à chauves-souris** : des abris en bois, intégrés à l'isolation thermique extérieure des bâtiments, offrent des refuges adaptés aux pipistrelles et noctules.
- **Nichoirs spécifiques** : des nichoirs conçus pour les moineaux, hirondelles et martinets noirs ont été installés, recréant des espaces propices à leur reproduction.

## À SAVOIR



# Handi'CAP Logement 34 : simplifier l'accès au logement pour les personnes en situation de handicap

Chez Hérault Logement, la solidarité et l'inclusion sont au cœur de notre mission. Parce que l'accès à un logement adapté est essentiel pour l'autonomie et l'insertion sociale, nous participons activement au projet Handi'CAP Logement 34, une plateforme numérique innovante dédiée aux personnes en situation de handicap à la recherche d'un logement adapté.

### Qu'est-ce qu'Handi'CAP Logement 34 ?

Cette plateforme en ligne, développée par APF France Handicap, a vu le jour grâce à la collaboration des bailleurs sociaux de l'Hérault, des collectivités territoriales (Région Occitanie, Montpellier Méditerranée Métropole, Ville de Montpellier) et d'autres partenaires locaux. Elle répond à un constat simple mais préoccupant : de nombreuses personnes en situation de handicap peinent à trouver un logement social adapté à leurs besoins.

### Ses Objectifs Principaux ?

#### Recenser les logements adaptés et adaptables

La plateforme répertorie les logements accessibles ou pouvant être adaptés, dans le parc immobilier des bailleurs sociaux.

#### Faciliter la mise en relation entre offre et demande

Tous les logements adaptés disponibles

sont centralisés dans une base de données unique.

- Les demandeurs peuvent ainsi être directement orientés vers des logements correspondant à leurs besoins spécifiques.
- Ce système simplifie et accélère les démarches pour les locataires et leurs accompagnants sociaux.

### Un outil déjà en action

Depuis son lancement en mars 2024, Handi'CAP Logement 34 a permis plusieurs attributions de logements, notamment dans les agences Métropole Est-Hérault et Cœur d'Hérault.

Cette solution sur-mesure rend l'accès au logement adapté plus simple et plus rapide. En connectant l'offre aux besoins spécifiques, elle contribue à renforcer l'autonomie et l'inclusion sociale des personnes en situation de handicap.

### Un engagement concret pour un habitat solidaire

Avec Handi'CAP Logement 34, Hérault Logement s'engage à apporter des réponses concrètes aux besoins des plus vulnérables, en œuvrant pour un habitat accessible et inclusif pour tous.

# Prévention et recouvrement des impayés : un nouveau service pour vous accompagner

Hérault Logement renforce son engagement auprès de ses locataires avec une nouvelle initiative. Dès janvier, le service Prévention et Recouvrement des impayés organise des permanences hebdomadaires, chaque mercredi, directement en agence.

Avec ou sans rendez-vous, nos équipes sont à votre écoute et prêtes à vous accompagner face à vos difficultés financières.

## Un service concret et utile

Ces permanences ont été conçues pour offrir un soutien concret aux locataires rencontrant des difficultés. Leur objectif :

- Discuter de votre situation et vous écouter
- Trouver des solutions adaptées pour régulariser les impayés
- Eviter les situations bloquées et préserver votre logement

## Une phase d'expérimentation

Ce dispositif est testé pour répondre au mieux à vos besoins et renforcer le lien entre Hérault Logement et ses locataires.

## Comment en bénéficier ?

Pour prendre rendez-vous, contactez le 04 67 84 75 00.

Trouvons ensemble une solution pour régulariser votre situation.

# Bonne Année : et si on restait courtois toute l'année ?

**Toute l'équipe d'Hérault Logement vous souhaite une excellente année 2025 : santé, réussite et sérénité !**

En janvier, c'est le moment idéal pour échanger des vœux et partager un peu d'énergie positive... mais pourquoi ne pas continuer sur cette lancée tout au long de l'année ?

Nos équipes sont là pour vous accompagner.

Et, comme dans toute relation, la courtoisie et le respect facilitent toujours les échanges. Un petit mot gentil, une écoute attentive, et on avance plus sereinement.

Alors, en 2025, misons sur la bienveillance au quotidien pour des échanges plus agréables et efficaces. **Bonne année à tous !**

**Siège : 100, rue de l'Oasis - CS 67 249 - 34085 Montpellier Cedex 4**  
**04 67 84 75 00 / Joignable 7/7 jours, 24/24h.**  
**logement.herault.fr**

### Agence la Montpelliéraine

100, rue de  
l'Oasis  
34085 Montpellier  
Cedex 4

### Agence Coeur Hérault

4, rue Jean Moulin  
Escalier 11  
34800 Clermont  
l'Hérault

### Agence Métropole Est-Hérault

Immeuble Hannibal  
Rue de la Bilière  
34660 Cournonsec

### Agence Bassin de Thau

Résidence Nelson  
Mandela  
2 Avenue des Justes  
34110 Frontignan

### Agence Ouest Hérault

12, Impasse des  
Merles  
34110 Frontignan

