

Logis Cévenols a injecté 38,3 M€ dans l'économie locale

En 2017, l'Office communautaire de l'Habitat a engagé la construction de 612 logements tout en réalisant d'importants chantiers d'entretien et d'amélioration de son patrimoine.

Site internet de l'office
www.logiscevenols.fr



NUMÉRO VERT

Pour toute demande à Logis Cévenols, vous pouvez appeler le Numéro Vert (gratuit depuis un poste fixe), 24h/24.

0 800 306 546

Cet exercice 2017, dont les comptes viennent d'être approuvés par le Conseil d'administration, est sans doute celui des records pour Logis Cévenols. Un large tour d'horizon chiffré permet de s'en rendre compte.

L'impact de Logis Cévenols sur l'activité économique locale est considérable. « Avec nos investissements, mais aussi nos efforts permanents en matière d'entretien, nous avons injecté 38,3 M€ dans l'économie du bassin alésien, soit 78 % de plus qu'en 2016 » annonce Jean-Luc Garcia, directeur général de Logis Cévenols.

Ce dernier explique notamment ce phénomène par l'important effort engagé en matière de construction. « Nous avons lancé la construction de 612 logements, dont 180 à la maison des Élèves de l'École des Mines d'Alès qui représentent, à eux seuls, un chantier de 12 M€ ».

21000 heures d'insertion

Cette action économique a un impact réel sur l'emploi. En effet, un tel niveau d'investissements correspond à environ 500 emplois directs selon la Fédération du Bâtiment. Mais ses effets se font aussi sentir auprès des entreprises d'insertion. « Dans le cas des chantiers ANRU, la clause d'insertion est obligatoire. Pour les autres, nous avons inscrit l'insertion dans les critères retenus pour l'analyse des appels d'offres. Actuellement, nous élargissons cette initiative, de manière incitative, aux chantiers d'entretien » ajoute le directeur général. Cette année, Logis Cévenols a pourvu quelque 21000 heures d'insertion, « soit 55 contrats pour 45 personnes » précise Jean-Luc Garcia.

Le poids de l'entretien

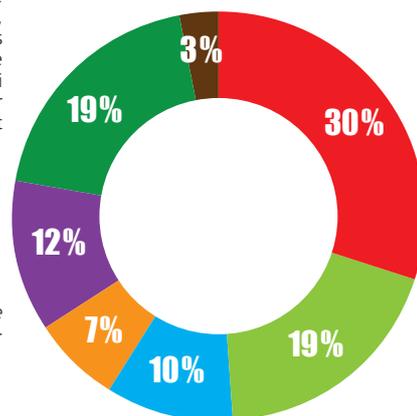
Avec 5 779 logements inscrits à son patrimoine, Logis Cévenols ne cesse d'investir

pour « améliorer le confort des habitants afin qu'ils soient bien chez eux ». Ce point concernant l'entretien est essentiel pour l'Office communautaire qui en fait une des caractéristiques essentielles de sa gestion. Logis Cévenols y engage plus de 19 % de la part des loyers versés par les locataires, alors que la moyenne nationale, pour des zones économiquement comparables, ne dépasse pas 16,3 %. Un choix délibéré qui s'articule autour de deux axes. Le premier consiste à améliorer les conditions d'habitat en se penchant sur des points clés comme l'isolation thermique par exemple, comme ce sera le cas prochainement rue Pablo-Picasso. Mais au-delà, ces chantiers réguliers permettent également de maintenir le patrimoine dans de bonnes conditions de vieillissement. « Faire l'impasse là-dessus entraînerait clairement une dégradation importante de l'état du patrimoine dans les cinq années à venir » estime Jean-Luc Garcia.

Un budget sain, mais fragile

Pourtant, cette part dévolue à l'entretien pourrait bien être sérieusement amputée suite à la nouvelle législation (voir ci-après). Logis Cévenols voit cependant de lourds nuages s'amonceler à son horizon. Les mesures législatives comme la loi Élan ou encore la réforme de la dernière loi de finances instaurant la Réduction de Loyer de Solidarité pourraient compromettre ses projets et, à terme, menacer son équilibre. Et ce, malgré des loyers au plus bas, 10 % inférieurs à ceux de ses confrères et qui ne subissent aucun des effets financiers des réhabilitations réalisées, un taux d'auto-financement raisonnable à 6,8 %, des frais des structures de 50 € par logement inférieurs à la moyenne nationale et une situation financière très saine.

LA PART DES DÉPENSES DES LOYERS



- Annuités : **30%**
- Maintenance : **19%**
- Frais d'exploitation : **10%**
- Auto-financement exploitation : **7%**
- Taxes foncières : **12%**
- Personnel : **19%**
- Impayés, vacants : **3%**



À Cauvel, Logis Cévenols a construit 25 nouveaux logements en 2017.

Des projets ambitieux pour l'avenir

Début 2017, Logis Cévenols était félicité par le préfet du Gard pour avoir déposé le plus grand nombre de demandes d'agrèments de logements sociaux dans le département en 2016. Ce qui s'est traduit, en 2017, par un nombre important de chantiers de construction. 612 logements sont en construction, auxquels il faut ajouter l'achat à Nîmes de 164 logements. En résumé, ce sont 776 logements qui seront livrés entre 2018 et 2019.

7500 logements à l'horizon 2026

Mais Logis Cévenols envisageait d'aller plus loin avec un plan sur dix ans prévoyant la construction de 2 115 nouveaux logements, soit plus de 200 par an, la démolition de 500 logements inadaptés, ainsi que la transformation, en centre-ville d'Alès, d'une centaine d'appartements afin qu'il répondent mieux à la demande de petits logements.

Si les conséquences, notamment budgétaires, des lois de finances et Élan ne viennent pas contrarier cet ambitieux projet, en 2026, à l'issue de ce plan d'un montant de 300 M€, le patrimoine de Logis Cévenols sera porté à 7 500 logements.