

Élan et RLS, les symboles de gros soucis à venir...

Deux lois vont bientôt toucher durement le logement social, imposant des mesures dont les conséquences pourraient s'avérer difficiles pour Logis Cévenols.

« La Réduction de Loyer de Solidarité va nous coûter 800000€ en 2018 et en 2019, puis 1,5M€ à partir de 2020 » s'inquiète Jean-Luc Garcia. Par cette réforme, le gouvernement a souhaité réduire le coût de l'Aide Personnalisée au Logement (APL) dans le budget logement de l'État. « Pour beaucoup d'organismes, une baisse des loyers de 50 € ne représente que 10 % du loyer moyen, mais pour nous qui pratiquons des loyers bas cela représente plutôt 17 à 20 %. C'est un très mauvais coup qui nous est infligé » ajoute le directeur général de Logis Cévenols en concluant : « Ces mesures vont à l'opposé de l'encouragement à une gestion vertueuse qui a toujours guidé notre action ».

Loi Élan, le coup de grâce ?

Mais la RLS n'est pas le seul dossier qui préoccupe l'encadrement de Logis Cévenols. Une autre menace plane, qui se



nomme loi Élan (Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique). Ce dispositif prévoit, entre autres, de regrouper les organismes de logements sociaux dont le patrimoine est inférieur à 15000 logements. Là encore, le législateur semble avoir oublié que Paris n'est pas la France. La situation d'une grande métropole est souvent très différemment vécue lorsqu'elle est rapportée à une ville de la taille d'Alès.

À terme, la gestion des logements sociaux alésiens pourrait bien échapper aux Cévenols eux-mêmes. Une hérésie sur laquelle Jean-Luc Garcia a pu échanger avec le député Olivier Gaillard qui souhaite agir afin que les réalités du terrain soient mieux prises en compte.

Les mesures législatives à venir risquent de gravement amputer la part du budget allouée à l'entretien des bâtiments.

VACANCE : 10 % DU PATRIMOINE

Actuellement Logis Cévenols dispose de 10 % de logements inoccupés. « Ce chiffre est à pondérer, car 6,2 % des logements doivent être démolis dans le cadre de l'ANRU II » tempère Jean-Luc Garcia. Seuls les 4 % restant sont louables. Cette vacance s'explique par une configuration d'appartements inadaptés. « Nous avons beaucoup de grands appartements de type T4, voire T6 superposés, qui ne correspondent plus au marché. Un tiers des demandes actuelles concerne des T1 ou des T2, notamment en centre-ville » explique le directeur général de Logis Cévenols.

Une réflexion est en cours et n'exclut aucune piste, pas même celle de la démolition d'immeubles. « Nous allons envisager des restructurations de certains logements dans le cadre de l'ANRU II » précise Jean-Luc Garcia.

100 logements bientôt labellisés "Habitat Seniors Service"

Logis Cévenols a choisi de mettre en œuvre le label Habitat Seniors Service. Cette démarche volontaire consiste à proposer des logements adaptés aux seniors autonomes, en réalisant des aménagements dans les logements et en ajoutant un accompagnement de ses habitants (aide administrative, vigilance particulière). L'objectif fixé par Logis Cévenols est d'atteindre 5 % de logements aménagés d'ici dix ans. Les premières livraisons interviendront rapidement puisque les travaux devraient démarrer à l'été et concerneront

une quarantaine de logements. Ces derniers seront principalement localisés en centre-ville d'Alès dans un premier temps, mais sans doute plus largement sur l'Agglo dans un second temps.

Ce type de logements nécessite en effet la proximité de commerces, de services et la présence de professionnels de santé.

Ce projet vient en complément des travaux d'aménagements que Logis Cévenols engage au coup par coup (remplacement de la baignoire par une douche le plus souvent) dans les logements où cela devient indispensable pour le locataire.



L'opération débutera par les logements du centre-ville d'Alès.

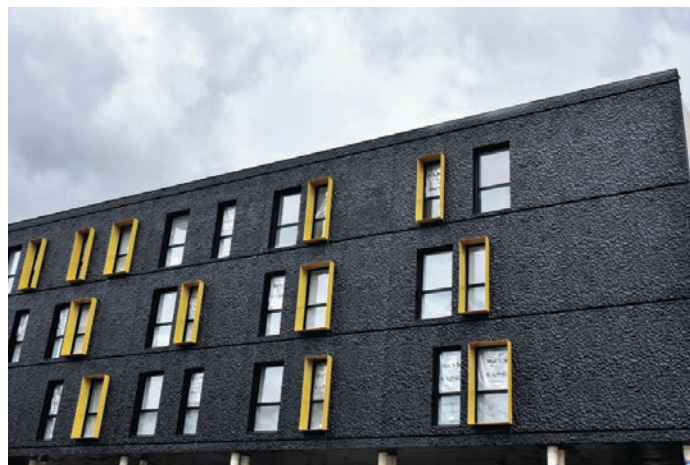
Maison des Éléves : 12 M€ engagés

Une première tranche de 180 studios sera bientôt livrée au chemin du Viget par Logis Cévenols à destination des étudiants de l'École des Mines d'Alès. Ces studios composent l'un des plus gros chantiers engagés par le bailleur social. Le montant de l'opération frôle en effet les 12 M€.

Trois autres bâtiments en R+2 en cours de finition seront livrés plus tard.

Actuellement, le choix artistique de l'architecte est bien visible. Ce dernier a voulu, avec les couleurs or et noir, rappeler la richesse de la mine.

Cette construction à la Maison des Éléves s'inscrit dans les projets de développement de filières de l'école, notamment pour ce qui concerne la formation par alternance, actuellement en plein essor.



À la Maison des Éléves, le nouveau bâtiment prend les couleurs noir et or, symbolisant les richesses du sous-sol minier.