

DES VŒUX PLACÉS SOUS LE SIGNE DU DÉFI POUR LOGIS CÉVENOLS

Dans un contexte économique complexe, le bailleur social doit trouver des solutions pour limiter au maximum le déséquilibre budgétaire.

Fin janvier, au sein de la mairie d'Alès, Max Roustan, président de Logis Cévenols, Philippe Curtil, directeur général, et Christophe Rivenq, président d'Alès Agglomération, étaient réunis pour la cérémonie officielle des vœux. Un rendez-vous qui n'avait pas eu lieu depuis deux ans, en raison de la crise sanitaire.

Philippe Curtil a donc profité de l'occasion pour dresser un petit bilan des actions réalisées depuis 2021. « Nous avons créé Olea Habitat, la Société Anonyme de Coordination avec 3F Occitanie, qui nous permet d'être en conformité avec la réglementation. Nous avons aussi signé la convention avec l'Agence nationale pour la rénovation urbaine. L'an dernier, Logis Cévenols a célébré son 100^e anniversaire et mis en service 90 nouveaux logements »,



La cérémonie des vœux a permis de montrer une nouvelle fois le rôle primordial que joue Logis Cévenols sur le territoire.

« LOGIS CÉVENOLS A UN RÔLE SOCIAL PRIMORDIAL SUR NOTRE TERRITOIRE »

s'est félicité le directeur général de l'Office public de l'habitat, comptant désormais 6340 logements à son patrimoine, dont 509 ont été livrés depuis 2019.

À la suite de cette première prise de parole, Max Roustan a rappelé que des économies importantes vont devoir être réalisées et qu'il est primordial d'être plus efficaces. Cela passe notamment par

une meilleure coordination des services. « Logis Cévenols assure, grâce à sa gestion de proximité et son engagement envers ses locataires, un rôle social primordial sur notre territoire », a-t-il insisté. Des propos complétés par Christophe Rivenq : « Logis Cévenols est un acteur majeur, de par sa capacité à créer des nouveaux logements, mais aussi, en proposant des loyers très bas, qui sont inférieurs de 11 % aux plafonds réglementaires ».

LOGIS CÉVENOLS REVOIT SA FEUILLE DE ROUTE POUR BOUCLER SON BUDGET 2023

Cette année s'annonce difficile pour le bailleur social qui est frappé de plein fouet par les hausses des coûts. Pour maintenir ses objectifs, une baisse du nombre de constructions est prévue.

La préparation du budget 2023 est un casse-tête. Pour la première fois, le conseil d'administration doit se prononcer sur un budget d'exploitation déficitaire. En cause, un contexte économique largement défavorable : « Entre 2002 et 2022 l'Indice du coût de la construction (ICC) a bondi de 74 %. Dans le même temps, l'Indice de référence des loyers (IRL) a augmenté de 30 %. Nos dépenses ont donc augmenté deux fois plus vite que nos recettes, et cela de façon continue depuis vingt ans », explique Philippe Curtil, directeur général de Logis Cévenols. Sans oublier la multiplication par 6 du taux d'intérêt du Livret A¹ au cours des 12 derniers mois. « Rien qu'avec cette augmentation, les charges financières de Logis Cévenols augmentent de 148 % entre 2022 et 2023, avec une charge d'intérêts qui passe de 1,8 M€ à 4,5 M€ », détaille Christophe Rivenq, président d'Alès Agglomération et vice-président de Logis Cévenols. Face à ces contraintes financières, qui incluent également la Réduction du Loyer de Solidarité, Christophe Rivenq et Max Roustan, président de Logis Cévenols, ont envoyé un courrier à la Première ministre Elisabeth Borne pour « demander une prise de décision et une

LOGIS CÉVENOLS, PREMIER CONSTRUCTEUR IMMOBILIER SUR L'AGGLOMÉRATION



Malgré la baisse du nombre de constructions annoncée, Logis Cévenols mettra en service encore une centaine de nouveaux logements cette année, dont 44 ici, à Saint-Julien-les-Rosiers.

action politique forte pour sauver le logement social ».

Car la variable d'ajustement dans ce contexte financier difficile est limitée. « Nous allons avant tout chercher à optimiser nos recettes en luttant contre les logements vacants et en continuant l'important travail accompli en matière de recouvrement », poursuit Philippe Curtil. Malgré ce budget serré, Logis Cévenols réussira à tenir ses engagements dans le cadre du Nouveau programme de renouvellement urbain (NPNRU) en cours à Alès. « La remise en état

des logements reste un poste de dépenses indispensable ; il a été sauvegardé. Tout comme l'entretien programmé sur notre patrimoine, qui repose sur des contrats pluriannuels

dans lesquels nous sommes d'ores et déjà engagés. Certains coûts seront lissés sur les deux prochaines années », détaille Philippe Curtil.

Mais le rythme de construction va nécessairement baisser durant les deux prochains exercices. « Dans ce contexte, il ne faut pas oublier que Logis Cévenols est le premier constructeur immobilier sur l'Agglomération avec plus de 100 nouveaux logements chaque année. Si ces nouvelles constructions ne sont plus possibles, c'est toute une partie de l'économie qui sera impactée, à savoir les entreprises, mais aussi les salariés, sans oublier tous ces gens qui attendent un logement », a conclu Christophe Rivenq.

1 - La Caisse des Dépôts utilise l'argent placé sur le Livret A pour octroyer des prêts à taux variables aux bailleurs sociaux. La hausse du taux d'intérêt du livret fait donc remonter mécaniquement les intérêts de l'ensemble des emprunts en cours.



6 LOGEMENTS RÉHABILITÉS AUX CÉVENNES



Alès. Le quartier des Cévennes gagne en attractivité. Logis Cévenols y gère de nombreux logements et va entamer des travaux de réhabilitation sur 6 appartements situés en rez-de-chaussée, idéaux pour des personnes âgées. « Ces habitations seront entièrement rénovées pour correspondre à nos standards, mais aussi pour répondre aux besoins de nos locataires », détaille Philippe Curtil, directeur général de Logis Cévenols. Cette opération, d'une durée de 6 mois, coûtera 270 000 € au bailleur. « C'est une belle occasion pour proposer de nouvelles offres de logements sur ce secteur. »

88 SANITAIRES REMPLACÉS



Saint-Martin-de-Valgalgues et Alès.

Logis Cévenols a entamé un grand chantier de remplacement de sanitaires. Une opération qui concerne 40 logements à Saint-Martin-de-Valgalgues, au sein de la résidence des Genêts, ainsi que 48 logements à Alès, dans la résidence Les Aubépines.

Site internet de l'office
www.logiscevenols.fr

