

3 M€ POUR L'ENTRETIEN DU PATRIMOINE DE LOGIS CÉVENOLS EN 2023

De la remise en peinture à la réfection totale de logements vacants, le bailleur social ne lésine pas sur les moyens pour garder son parc locatif au goût du jour.

Le Conseil d'administration de Logis Cévenols a voté un budget de 4,1 M€ d'investissement pour 2023 et près de 3 M€ de dépenses courantes pour l'entretien. Un budget conséquent qui recouvre à la fois la gestion courante et le gros entretien, comme la remise en état de logements vacants. « C'est ce que nous faisons à Alès au quartier des Cévennes, où nous proposerons six logements totalement réhabilités en rez-de-chaussée », souligne Philippe Curtil, directeur général de Logis Cévenols.

Quant aux plus petites opérations, elles sont en grande partie dictées par un plan d'entretien qui permet au bailleur d'avoir une vision sur plusieurs années en se basant sur la durée de vie théorique des équipements. « Nous évaluons régulièrement ce plan par rapport à l'état réel des équipements, par rapport aux remontées du terrain et aux éventuels désordres constatés. Nous procédons ensuite à l'arbitrage budgétaire : les travaux sont alors programmés pour l'année à venir ou reportés en fonction des priorités. » Ce plan est également complété par des pro-

**25 CHANTIERS
LIVRÉS
CETTE ANNÉE**



Parmi tous les travaux d'entretien prévus cette année, la rénovation de la résidence Alsace, à Alès, a déjà débuté.

grammes d'entretien pluri-annuels. La remise en peinture des halls ou des cages d'escaliers en fait partie. « Cela fait plusieurs années que nous fonctionnons ainsi pour intervenir à intervalles réguliers sur l'ensemble du parc locatif », poursuit Max Roustan, président de Logis Cévenols.

Au total, vingt-cinq opérations seront livrées en 2023. Vingt et une autres sont à l'étude et débuteront en 2024. Sept chantiers de réhabilitation de logements et/ou de résidentialisation s'inscrivent d'ailleurs dans le Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPNRU).

Mais le contexte économique tendu impacte

le bailleur social qui, pour cet exercice, a dû lisser quelques opérations : « En cas de nécessité d'ajustement des dépenses, le premier poste à être impacté est celui de l'entretien du patrimoine. Il est plus facile d'agir sur la dépense courante que sur les taxes foncières ou les annuités d'emprunt... pointe Max Roustan. Pour autant, Logis Cévenols soutient son effort en la matière, car arbitrer par le décalage d'actions d'entretien du patrimoine n'est pas une solution durable ».



LES NOUVEAUX LOCATAIRES TRÈS SATISFAITS

Enquête. Depuis le mois de janvier, le questionnaire de satisfaction à destination des nouveaux locataires a changé de formule. Un prestataire extérieur sonde les nouveaux locataires par mail ou par téléphone. Le taux de réponse est de 71 % et le taux de satisfaction global s'élève à 97,1 %. Un excellent score, corrélé à un taux de recommandation de 94,2 %. L'attention de Logis Cévenols est cependant attirée sur la propreté des logements à l'entrée puisque le taux de satisfaction plafonne à 80,2 %.

DES TRAVAUX LANÇÉS DANS TROIS RÉSIDENCES



Alès. Logis Cévenols a engagé une importante opération de réfection des sanitaires dans 48 logements aux Aubépines, à Alès. Le remplacement des chauffe-bains aux Roncières (86 logements) et à Rochebelle (100 logements) est également en cours depuis le mois de mars. Cette importante opération devrait durer 6 mois. Ce type d'intervention reste crucial pour le bailleur social, puisque cela permet de garantir aux locataires des équipements fonctionnels et respectueux de toutes les normes en vigueur.

Site internet de l'office
www.logiscevenols.fr



LOGIS CÉVENOLS OUVRE LA PORTE AUX JEUNES EN RECHERCHE D'EMPLOI

Dans le cadre d'un partenariat avec la Mission Locale Jeunes d'Alès, 16 jeunes renforcent actuellement les équipes pour l'entretien des espaces verts.

Une porte d'entrée dans le monde professionnel : voici ce qu'offre Logis Cévenols depuis une quinzaine d'années, en partenariat avec la Mission Locale Jeunes d'Alès. « Entre mai et septembre, nous recrutons une vingtaine de jeunes pour des missions de deux semaines. Nous les chargeons d'entretenir les espaces verts des résidences », explique Bernard Longo, responsable de la Régie de Logis Cévenols. Cette année, ils sont seize à avoir été pris sous l'aile du responsable qui s'affaire à les former et à les faire gagner en autonomie. Tonte, débroussaillage, ramassage de déchets et des encombrants, et même petites réparations... Les journées sont bien remplies.

Parfois, les jeunes recrutés ont déjà une petite expérience, comme Anthony : « C'est la deuxième année que je suis recruté. Ça se passe très bien, on est une bonne équipe ». Mais souvent, il s'agit de leur première expérience professionnelle, comme pour Fodé : « Je n'avais jamais fait d'entretien d'espace vert, je prends le coup ». Et tous les deux s'accordent à dire que c'est

**PRÈS DE
6 HECTARES
À ENTREtenir**



Grâce à son partenariat avec la Mission Locale Jeunes d'Alès, Logis Cévenols bénéficie d'un renfort d'effectifs pour entretenir ses espaces verts.

« un bon moyen de se lancer pour trouver du travail et se construire un avenir ».

D'autant que certains de ces jeunes, venant très souvent de quartiers prioritaires de la ville d'Alès, habitent dans des résidences gérées par Logis Cévenols. « Ils sont bien souvent plus attentifs à leur travail et sont plus vigilants », remarque Philippe Curtil, directeur général de Logis Cévenols. Ces recrutements

permettent ainsi au bailleur social de garantir le bon entretien de son parc d'une superficie avoisinant les 6 hectares : « Il y a quelques années, nous avons eu une baisse du nombre

d'agents en Régie. De fait, une partie de l'entretien des espaces verts est déléguée à une entreprise extérieure. Le reste est pris en charge par nos quatre agents, renforcés par les jeunes de la Mission Locale Jeunes », détaille Bernard Longo.

Une opération gagnant-gagnant qui a notamment permis l'an dernier de débloquer la situation pour quelques jeunes : deux ont repris leur scolarité, trois ont trouvé un emploi en intérim et deux autres ont décroché un CDI dans la foulée.