

LOGIS CÉVENOLS MAINTIEN UN NIVEAU D'INVESTISSEMENT ÉLEVÉ EN 2024

Début mars, le bailleur social a présenté son budget annuel qui fait la part belle à l'entretien de son patrimoine et au confort des locataires.

En 2024, le budget général de Logis Cévenols monte à 86,3 M€. Une belle enveloppe qui a été votée et approuvée par le conseil d'administration début mars. « Logis Cévenols dégage, sur la base de son exploitation courante, une fois les charges financières liées au remboursement des emprunts prises en compte, un excédent de 1,7 M€. Preuve que notre gestion opérationnelle est performante, que nous pouvons tenir nos engagements et continuer à investir dans le développement et la maintenance du parc », souligne Thierry Spiaggia, directeur général de Logis Cévenols. Toutefois, en raison de la conjoncture économique, notamment avec la multiplication par trois du taux du Livret A en un an, et le maintien par l'État du prélèvement de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) pour environ 2 M€, cet excédant ne devrait pas permettre au résultat comptable d'être au rendez-vous cette année.

Pour autant, afin de garantir la bonne santé du patrimoine et de répondre davantage et mieux aux besoins des locataires,

LA RÉNOVATION URBAINE AU CŒUR DES INVESTISSEMENTS



Cette année, Logis Cévenols consacrera 25 M€ au Nouveau programme de renouvellement urbain qui concerne notamment la Grand' rue Jean Moulin d'Alès.

le conseil d'administration a fait le choix fort d'augmenter de 16,7 % le budget dédié à la maintenance, par rapport à 2023. Il s'élève ainsi à 3,5 M€, soit 555 € par logement. Par ailleurs, Logis Cévenols a dû augmenter le montant des loyers de 3,5 %. Malgré tout, le loyer moyen reste inférieur de 7,26 % au plafond réglementaire, à hauteur de 354 €.

Côté investissement, l'Office est engagé sur 170 M€, répartis sur des opérations en cours ou à venir. Pour 2024, l'enveloppe s'élève à 36,7 M€, contre 33,8 M€ en 2023. Elle est alimentée par

un engagement de fonds propres à hauteur de 4,6 M€.

Comme prévu, le Nouveau programme de renouvellement urbain (NPNRU) entre dans sa phase active. Logis Cévenols est l'un des principaux partenaires de cette opération d'envergure qui comprend notamment la réhabilitation de la Grand' rue Jean Moulin à Alès. « 69 % de notre budget d'investissement de l'année sont consacrés à ce projet à travers les constructions et les réhabilitations de logements. Cela représente environ 25 M€ », précise Thierry Spiaggia. 5,7 M€ seront consacrés aux opérations de travaux hors NPNRU.

L'OFFRE DE LOGEMENTS CONTINUERA À S'ÉTOFFER DANS LES PROCHAINES ANNÉES

D'ici 2025, de nouveaux logements seront disponibles à Saint-Julien-les-Rosiers, Saint-Privat-des-Vieux, Saint-Martin-de-Valgalgues et Alès.

Si l'équilibre financier des opérations de construction est de plus en plus difficile à atteindre, Logis Cévenols fait de son mieux pour proposer de nouveaux logements chaque année. En 2024, le bailleur prévoit ainsi la mise en service de 53 habitations.

8 seront situées à Redessan : dès septembre, 2 Type 2, 3 Type 3 et 3 Type 4 seront mis en location.

À Alès, une opération de Vente en Etat Futur d'Achèvement est en cours sur l'ancien chemin de Méjannes : 31 logements seront proposés, dont 13 logements individuels et 18 logements collectifs répartis en 3 bâtiments de 6 logements, comprenant 12 Type 3 et 6 Type 4.

Les logements individuels seront dotés d'un jardin avec terrasse et d'un parking. Les collectifs auront un balcon et une place de parking. À Saint-Julien-les-Rosiers, la Maison en Partage attendue par la Mairie sera mise en service en octobre. Elle abritera 14 logements, dont 12 Type 2 et 2 Type 3. Tous bénéficieront d'un espace extérieur (balcon ou terrasse) et d'un parking. Une grande salle de convivialité complétera l'ensemble. Trois niveaux de financement seront proposés afin de pouvoir proposer

DE NOMBREUX PROJETS ATTENDUS DANS L'AGGLO



À Saint-Julien-les-Rosiers, la Maison en Partage sera mise en service en octobre. Cet équipement complétera le nouveau cœur de village souhaité par la municipalité.

ces logements à un large public. S'inscrivant dans le nouveau cœur de village de la commune, cette maison en partage comprendra des logements de plain-pied qui seront particulièrement bien adaptés aux personnes âgées et, ou, en situation de handicap. Un autre projet est actuellement à l'étude sur la commune pour

créer 20 logements supplémentaires. D'autres opérations sont envisagées. Dès 2025, 50 logements devraient voir le jour au Parc du Moulin, à Saint-Martin-de-Valgalgues, 12 au chemin des Bleuets, à Saint-Privat-des-Vieux. Logis Cévenols interviendra même à Bagnols-sur-Cèze pour créer 26 habitations.

Christophe Rivenq, président d'Alès Agglomération et vice-président de Logis Cévenols, a rappelé l'importance de la mission du bailleur social lors du vote du budget 2024 : « Si Logis Cévenols intervient massivement dans le cadre du NPNRU (lire ci-dessus), il garde un rôle stratégique d'outil de développement de l'offre de logements sur l'ensemble de l'agglomération. Nous tiendrons donc nos engagements pris envers certaines communes du territoire », a-t-il affirmé. La Maison en partage souhaitée par la maire de Saint-Jean-du-Pin et ses administrés verra donc le jour. Des projets seront également engagés à Cendras et à Saint-Jean-de-Valérisclé.

Logis Cévenols



OPH ALÈS AGGLOMÉRATION



LOGIS CÉVENOLS ASSÛRE LE "SERVICE APRÈS-VENTE"



St-Martin-de-Valgalgues.

Logis Cévenols intervient tout au long de l'année pour rénover et mettre au goût du jour son patrimoine. À Saint-Martin-de-Valgalgues, dans la résidence des Genêts, le bailleur a procédé à d'importants travaux pour rénover les sanitaires des salles de bain.

Si les locataires sont satisfaits du rendu global, certains ont pu manifester leur mécontentement à propos des nouveaux systèmes de chauffage. Les anciens radiateurs ont en effet été remplacés par des chauffe-serviettes basse température.

Une réunion a donc été organisée le 15 mars pour répondre aux différentes demandes. « Nous avons fait notre possible pour expliquer le fonctionnement de cet équipement moderne. Bien qu'il soit conçu pour rester allumé en permanence, il consomme beaucoup moins que les anciens souffleurs. Cet effort de communication, appuyé par le maire de Saint-Martin-de-Valgalgues, sera suivi de vérifications du matériel pour s'assurer qu'il n'y a aucun dysfonctionnement », précise Thierry Spiaggia, directeur général de Logis Cévenols.

Cet échange de proximité, qui place l'humain au cœur des préoccupations, a également permis aux locataires d'échanger plus largement sur la vie de leur résidence.