

# LA RÉNOVATION DE 356 LOGEMENTS VIENT DE DÉBUTER À ALÈS

Les résidences Logis Cévenols de la Grand'rue Jean Moulin font partie du plan de réaménagement du secteur lancé dans le cadre du NPNRU.

Du 4 au 22 de la Grand'rue Jean Moulin (260 logements), mais aussi du 1 au 7 du quai de Kilmarnock (66 logements) et du 1 au 5 du quai Jean Jaurès (30 logements), en tout se sont 356 logements qui sont concernés par des travaux portant tout à la fois sur la rénovation des parties privatives et des parties communes. « Ces réhabilitations entrent dans le cadre du NPNRU (Nouveau programme national de renouvellement urbain) qui concerne actuellement, entre autres, la Grand'rue Jean Moulin à Alès », éclaire Thierry Spiaggia, directeur général de Logis Cévenols. Un programme dans lequel le bailleur social met au total 85 M€, faisant de lui le plus gros investisseur de ce vaste projet à 180 M€. « Nous avons mis en place un calendrier de chantier qui nous permet de prioriser les travaux d'isolation thermique et d'esthétique des façades qui donnent directement sur la Grand'rue Jean Moulin, afin de nous mettre rapidement en accord avec le nouvel aspect de la rue. Nous interviendrons ensuite sur les façades arrière et sur les résidences situées à proximité, quais Kilmarnock et Jean Jaurès », détaille Thierry Spiaggia.

## DES TRAVAUX SUR LES PARTIES COMMUNES, MAIS AUSSI DANS LES LOGEMENTS



Les logements appartenant à Logis Cévenols seront, comme promis, rénovés dans le cadre du NPNRU qui transforme actuellement la Grand'rue Jean Moulin.

Les travaux touchant les parties communes concernent donc en premier lieu l'isolation et l'embellissement des façades, sur le modèle de ce qui a été déjà réalisé à la résidence "Le Villeneuve", tout à l'autre bout de la rue. Les installations électriques des parties communes, la rénovation des boiseries des halls et le changement des portes d'entrée des immeubles, le rééquilibrage et le calorifugeage des réseaux de chauffage font aussi partie des interventions prévues.

Côté privatif, il s'agira de renouveler le système de ventilation, de remplacer les chauffe-bains au gaz et de rénover les

installations électriques. Pour ce volet touchant les logements, Thierry Spiaggia est conscient de la gêne qui peut en découler pour les résidents : « C'est, hélas, le lot de tout chantier se déroulant dans des habitations occupées... Mais nous ferons en sorte de réduire le plus possible la durée des interventions à l'intérieur des logements et d'en limiter au mieux les nuisances », promet le directeur général de Logis Cévenols, en mettant dans la balance le gain de confort qu'obtiendront les occupants.

Ces travaux ont débuté en juin et s'achèveront à la rentrée 2025, entre les mois de septembre et d'octobre 2025. Un interlocuteur est en place pendant la durée des travaux, afin de répondre aux questions des locataires.

## LOGIS CÉVENOLS A FAIT SES COMPTES

Malgré un contexte financier contraint, Logis Cévenols conserve son cap visant à garantir la satisfaction des locataires.

L'Office public de l'habitat a arrêté ses comptes 2023 pour les soumettre à son Conseil d'administration. Des comptes fortement marqués par un contexte financier difficile : « Cette année, nous faisons face à un résultat comptable négatif, d'un montant de 1,7 M€, représentant 260 € par logement », constate Thierry Spiaggia, directeur général de Logis Cévenols. Un chiffre qu'il faut néanmoins rapporter au budget général qui s'élève à 86 M€ en 2024...

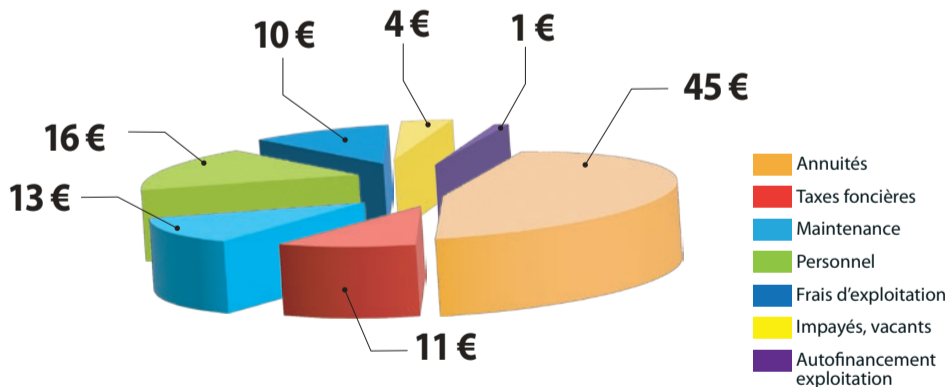
Thierry Spiaggia rappelle que « la hausse du taux d'intérêt du Livret A, principal financeur des logements sociaux en France, ajoutée à l'inflation et aux différentes mesures gouvernementales telles que la RLS (Réduction de Loyer de Solidarité) réduisant nos recettes de 1,9 M€, ont eu un réel impact sur notre structure financière ».

Toutefois, celle-ci reste saine, avec une capacité d'autofinancement positive, qui permettra non seulement d'assumer la mise en œuvre du NPNRU, mais aussi de poursuivre le développement de Logis Cévenols sur Alès Agglomération. Le Conseil d'administration

### UN PARTENAIRE IMPORTANT POUR L'ÉCONOMIE LOCALE

a donc pu, dans la même séance, valider la programmation de trois nouvelles opérations sur les communes de Saint-Jean-du-Pin, Cendras et Saint-Jean-de-Valérisclé. La situation est donc loin d'être alarmante puisqu'en même temps, l'étude comptable révèle une bonne exploitation et une structure saine. « Et puis, nous disposons de quelques leviers à activer ; Logis Cévenols est un Office en qui les organismes bancaires ont confiance, ce qui va notamment nous permettre de renégocier notre dette, rassure le directeur général.

La baisse de l'inflation et celle des taux d'intérêt qui se profile sont aussi une bonne nouvelle pour nos comptes à venir ».



Pour mieux comprendre le fonctionnement du budget de Logis Cévenols, ce graphique explique comment sont répartis 100 € de loyer.

Logis Cévenols



OPH ALÈS AGGLOMÉRATION



## LA RÉSIDENCE PIERRE-CURIE MODERNISÉE



Alès. Les 90 logements de cette résidence située derrière le quartier Alsace vont bénéficier d'un programme de travaux important pour rendre la vie des locataires plus agréable dans les habitations.

Ce sont les sanitaires qui sont principalement concernés, avec la reprise complète des installations : douches, baignoires, lavabos, w.c., mais aussi les chauffe-eau, les sèche-serviettes et les meubles-évier. Dans le même temps, les réseaux d'alimentation d'eau froide et d'eau chaude seront rénovés dans les appartements et les installations électriques seront refaites dans les pièces humides. Enfin, le système de ventilation (VMC) sera également amélioré. Cette opération d'envergure représente une dépense de 718 000 € pour Logis Cévenols. Le chantier s'étalera sur 12 mois.

## CLAP DE FIN POUR LA TOUR DU GRABIEUX



Alès. La démolition de la tour du 23, quai du Grabieux, dans le quartier des Cévennes, est terminée. Cette opération spectaculaire avait débuté le 22 avril dernier. Elle consistait à "grignoter", à l'aide d'un engin de chantier de dimension respectable, un ancien immeuble d'habitation de 15 étages et de 52 logements de Type 4 « qui ne correspondait plus aux attentes des locataires », confirme Thierry Spiaggia, directeur général de Logis Cévenols. La place laissée vacante ouvrira un vaste espace public qui sera prochainement créé.