

LOGIS CÉVENOLS : UNE HAUSSE DES LOYERS QUI SERA TRÈS MESURÉE

À compter du 1^{er} janvier, les loyers mensuels connaissent une hausse de 3,26 %, soit une moyenne d'environ 12 € hors aides au logement.

Dans un contexte d'inflation où tous les prix augmentent, il n'est jamais agréable de savoir que son loyer va aussi être revalorisé. Malheureusement, Logis Cévenols n'a pour seule ressource que ces versements mensuels des locataires. « Nous bénéficions d'un peu moins de 5 % de subventions par opération de construction ; les charges payées par les locataires correspondent exactement à ce qu'ils consomment. Seuls les loyers font donc tourner l'organisme », explique Thierry Spiaggia, directeur général de Logis Cévenols. Et de justifier : « Nous sommes tenus de multiplier les opérations de construction ou de rénovation, alors que les coûts de l'énergie et des matériaux de construction augmentent... Nos charges augmentent mécaniquement ».

Si le bailleur social n'applique pas de hausse ciblée aux logements fraîchement rénovés ou réhabilités, il est tout de même contraint de procéder à une hausse globale des loyers. Celle-ci est strictement encadrée par la loi pour les Offices HLM et elle est limitée à l'évolution de l'Indice de référence des loyers (IRL) du 2^e trimestre de l'année précédente.

**DES LOYERS
INFÉRIEURS DE 9,6 %
AUX PLAFONDS
NATIONAUX**



La légère hausse des loyers doit permettre à Logis Cévenols de poursuivre ses diverses opérations de construction de logements, comme ici au Clos Méjannes.

« À partir du 1^{er} janvier, les locataires verront donc leur loyer très légèrement augmenter : afin de préserver leur pouvoir d'achat, tout en permettant à l'Office de retrouver le point d'équilibre, nous avons voté une hausse de 3,26 % des loyers mensuels. Ce taux représente un surcoût d'environ 12 € par mois pour les locataires, détaille Thierry Spiaggia. Mais n'oublions pas que 62 % d'entre eux bénéficient des Aides personnalisées au logement (APL). Cette aide étant indexée sur le montant du loyer, la hausse ne sera finalement que d'environ 5 € pour ces foyers ». Malgré ces augmentations, les loyers de Logis

Cévenols restent inférieurs de 9,6 % aux loyers-plafonds nationaux. Le montant des loyers étant réglementé, les bailleurs sociaux ne peuvent en effet pas dépasser un certain tarif par mètre carré. « Cet écart démontre bien que nous n'appliquons pas les prix maximums que nous pourrions demander. Par ailleurs, Logis Cévenols s'est montré solidaire envers ses locataires entre janvier et avril 2023, en n'appliquant pas la hausse de 3,50 % qui avait été votée... Le contexte était en effet compliqué avec une hausse très importante des coûts de l'énergie, et notamment de l'électricité », rappelle Thierry Spiaggia.

LE QUARTIER DES PRÉS-SAINT-JEAN D'ALÈS VA POURSUIVRE SA TRANSFORMATION

Logis Cévenols va démolir cette année deux immeubles de la rue Sully Prudhomme, face au collège Diderot, afin d'améliorer le cadre de vie des habitants.

L'année 2025 va marquer le début de la transformation du quartier des Prés-Saint-Jean, à Alès, qui est concerné par le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). De nombreux projets vont voir le jour au fil des mois. Logis Cévenols, l'un des partenaires essentiels des opérations dans le cadre du NPNRU, va lui aussi mener ses propres travaux : à commencer par la démolition de la tour n° 6/8 de la rue Sully Prudhomme, face au collège Diderot. « Les travaux préparatoires vont commencer autour du 13 janvier pour une durée de cinq semaines. La démolition débutera au mieux mi-février, pour une durée de quatre à cinq mois : il s'agira de "grignoter" la tour au fur et à mesure, tout en triant les gravats », indique Thierry Spiaggia, directeur général de Logis Cévenols.

Une seconde opération de démolition s'effectuera cette année également sur l'immeuble n° 17/19 de la rue Sully Prudhomme. Là aussi, les travaux préparatoires dureront au moins cinq semaines et la démolition prendra cinq à six mois. Précisons que le dernier locataire

**RÉAMÉNER
L'ESPACE POUR
AMÉLIORER
LE CADRE DE VIE**



La tour n° 6/8 de la rue Sully Prudhomme sera la première à être démolie. Les travaux doivent débuter mi-février.

de cette tour est parti courant 2023, mais que de nombreux obstacles, notamment administratifs, ont dû être levés par Logis Cévenols afin de pouvoir entamer ces travaux. Durant ces chantiers, une partie des places de stationnement sera inutilisable. Des barrières de délimitation seront installées. Sans aléas, les démolitions devraient être terminées au mois d'août. « C'est une première étape importante pour ce quartier. Comme pour la résidence Mont Bouquet, dans le quartier du Moulinet, nous allons démolir, faire de la place et réaménager les lieux pour améliorer le cadre de vie, décrit

Thierry Spiaggia. Le quotidien pourrait être assez difficile pour les habitants, avec des nuisances sonores, mais comment faire autrement ? Nos équipes sur le terrain restent donc mobilisées pour apporter leur soutien. Pendant les travaux, les locataires pourront bien sûr obtenir toutes les informations qu'ils jugeront utiles ».

Ces démolitions, d'un coût total de 1,8 M€, interviennent dans la continuité de l'opération de rénovation des immeubles du n° 2 au n° 32 de l'avenue Jean-Baptiste Dumas. Aussi inscrite dans le cadre du NPNRU, cette opération va drastiquement changer le visage de cette entrée du quartier.



LE POINT SUR LA GRAND'RUE JEAN MOULIN



Alès. Le 5 décembre 2024, l'entreprise Demathieu Bard Construction, en charge de la rénovation des immeubles de Logis Cévenols, a convié les élus et les partenaires pour la livraison officielle de la première façade achevée. « Nous savons que ces travaux ont un véritable impact dans la vie des riverains. C'est pourquoi nous avons développé nos compétences pour l'intervention en milieu occupé. Nous respectons également nos engagements à propos du planning. Ce projet s'inscrit dans une vision globale de la municipalité de renouveler la ville. Tout ceci est très inspirant », a affirmé Julien Charpentier, directeur Occitanie de l'entreprise Demathieu Bard Construction.

De leur côté, Max Roustan, maire d'Alès et président de Logis Cévenols, accompagné de Christophe Rivenq, président d'Alès Agglomération, n'ont pas manqué de souligner que « la Grand'rue Jean Moulin rénovée est l'exemple du quartier de demain », détaillant leurs propos ainsi : « Vous ne trouverez nulle part ailleurs un projet de cette envergure ! Il y a une mixité sociale exceptionnelle ici et ces travaux vont considérablement améliorer la qualité de vie des Alésiens ».

L'opération de rénovation des façades des immeubles de Logis Cévenols se poursuit désormais du n° 8 au n° 12. Début janvier, les échafaudages seront installés aux n° 14 et n° 16 pour enchaîner rapidement les travaux.