

BUDGET : LOGIS CÉVENOLS TIENT LE CAP ET POURSUIT SES INVESTISSEMENTS

L'Office a acté son budget prévisionnel pour l'année 2025. Les grands chantiers prévus dans le cadre du NPNRU vont une nouvelle fois rythmer les investissements.

Nouvelle année, nouveau budget. Le conseil d'administration de Logis Cévenols s'est prononcé, fin décembre, sur son budget prévisionnel pour l'année 2025. Dans les grandes lignes, retenons que le total s'élève à environ 46 M€, correspondant principalement à la poursuite des opérations dans le cadre du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), mais également au lancement de nouvelles opérations de création de logements dans les communes d'Alès Agglomération. En termes de produits, ceux-ci s'élèvent à environ 39 M€, dont 26 M€ provenant des loyers mensuels, qui malgré la récente augmentation de 3,26 % restent inférieurs de 9,6 % par rapport au plafond réglementaire, représentant un manque à gagner théorique de 2,6 M€ pour Logis Cévenols. Le loyer moyen s'élève ainsi à 366 €. Autre source de revenus, les subventions : « Avec les très nombreux projets dans lesquels nous sommes engagés, notamment dans le cadre du Nouveau programme de renouvellement urbain (NPNRU), nous bénéficions d'un vrai soutien de divers partenaires, dont l'État. Pour 2025, le volume de subventions va croître, puisque les chantiers se multiplient et certains ont déjà été réalisés », explique Thierry Spiaggia, directeur général de Logis Cévenols.

LE BUDGET POUR L'ENTRETIEN EN HAUSSE DE 16 %



Logis Cévenols compte lancer de nouvelles opérations de construction dans diverses communes d'Alès Agglomération.

Logis Cévenols évalue ses charges à 42 M€, dont 4,2 M€ pour son personnel et environ 4,1 M€ pour la maintenance de son patrimoine, comptant ainsi l'entretien courant et le gros entretien. Ce dernier volet connaît une hausse de 16 % par rapport à 2024. Une augmentation cruciale pour maintenir un haut niveau de qualité et d'attractivité du parc locatif. À noter également que l'enveloppe dédiée à la remise en état des logements s'élève désormais à 1,7 M€, contre 1,3 M€ l'an passé ; ce poste permettant de remettre rapidement à la location les logements libérés par d'anciens locataires et de lutter contre la vacance. Malgré tout, cette année, le résultat comptable prévisionnel reste déficitaire à hauteur de 2,9 M€. Toutefois, ce résultat, bien que négatif en raison notamment du montant des intérêts et du taux du Livret A, qui arrête d'augmenter mais qui reste à un niveau élevé,

LES INVESTISSEMENTS RESTENT STABLES

est à modérer au regard de l'autofinancement positif dégagé par Logis cévenols, qui s'élève à plus de 2,5 M€. « Cela indique que l'intégralité des dépenses est couverte par les produits, mais également que nous continuons de générer des fonds propres permettant le financement des opérations de construction et de réhabilitation », souligne Thierry Spiaggia. Le bailleur social est engagé, au total et pour les années à venir, sur 154 M€ d'investissement, entre les opérations en cours, à venir et en projet. Pour 2025, son budget s'élève à environ 35,5 M€. 60 % de cette enveloppe sont consacrés à la création ou à la réhabilitation de logements dans le cadre du NPNRU. « Nous n'oublions pas les autres projets et restons très attentifs aux besoins du territoire et des diverses communes », insiste Thierry Spiaggia.

À ROUSSON UN PROJET IMMOBILIER MIXTE EN COURS D'ÉLABORATION

Souhaitant poursuivre l'embellissement du centre-ville, la municipalité s'est rapprochée de Logis Cévenols et d'Alès Agglomération pour entamer un projet d'envergure en face du groupe scolaire.

Afin de toujours améliorer la qualité de vie de ses administrés et de dynamiser le cœur de ville, la municipalité de Rousson élabore un projet structurant en s'appuyant sur le soutien de Logis Cévenols et d'Alès Agglomération. Dans le but de diversifier son offre de services, ses équipements, et d'augmenter le nombre de logements, la commune envisage un projet de mixité urbaine, sociale et intergénérationnelle qui pourra comprendre, entre autres, une crèche, une maison médicale, une résidence pour personnes âgées, des commerces et du stationnement. « C'est une première pour Logis Cévenols de s'inscrire dans ce type d'opération. Nous avons déjà fait des groupements de commandes dans le cadre de projets pour lesquels nous étions toujours à l'échelle d'un seul bâtiment ; je pense notamment aux



Ce projet mixte devrait être réalisé en lieu et place de l'ancienne école maternelle de Rousson.

logements-école à Saint-Jean-de-Valérisclé. Mais ici, il s'agit bien d'une opération globale et mixte, où nous nous positionnons également comme aménageur », commente Thierry Spiaggia, directeur général de Logis Cévenols. S'il est encore bien trop tôt pour parler du premier coup de pioche, il est à noter que des études préliminaires ont d'ores et déjà été menées par la Mairie de Rousson. Le foncier a lui aussi été identifié : ce projet prendra place en face du groupe scolaire et remplacera l'ancienne école maternelle.

DES THERMOSTATS CONNECTÉS DANS 4 000 LOGEMENTS

Afin d'anticiper l'obligation à compter de 2027, Logis Cévenols va commencer à déployer dès ce mois de mars des thermostats connectés, doublés de robinets thermostatiques sur chaque radiateur. « Cette nouvelle réglementation concerne tous les logements existants ou neufs à venir qui disposent d'un chauffage individuel au gaz ou électrique », complète Thierry Spiaggia, directeur général de Logis Cévenols. Cette première phase va consister à échantillonner l'ensemble du patrimoine à chauffage individuel du bailleur pour en vérifier l'éligibilité. Pour l'heure, pas moins de 4 000 logements seraient éligibles, mais ce nombre va s'affiner une fois les vérifications de faisabilité effectuées sur l'ensemble du parc. « Une information spécifique sera donnée aux locataires pour les prévenir du passage d'un technicien. » Ces thermostats connectés permettront, une fois installés, d'améliorer le confort des locataires et de réaliser des économies en programmant notamment le niveau de chaleur et les heures de fonctionnement.



216 NOUVEAUX LOGEMENTS EN 2 ANS

Bilan. Avec l'établissement de son budget prévisionnel, Logis Cévenols a aussi fait le point sur les opérations achevées ou en cours de réalisation. L'Office public prévoit de mettre en service 216 nouveaux logements entre 2024 et 2025. 31 à la résidence du Clos Méjannes (Alès), 8 à Redessan, 14 à la Maison en partage de Saint-Julien-les-Rosiers, 81 à la résidence Le Rieu Saint Georges (Alès), 32 à la résidence Les Terrasses du Gardon (Alès) et 50 à Saint-Martin-de-Valgagues. « Ces nouveaux logements s'inscrivent dans la reconstitution de l'offre suite aux nombreuses démolitions que nous menons. Les prochaines concerneront notamment les tours dans la rue Sully Prudhomme, dans le quartier des Prés-Saint-Jean, à Alès », détaille Thierry Spiaggia, directeur général de Logis Cévenols.

LE POINT SUR LA GRAND'RUE JEAN MOULIN



Alès. Les travaux se poursuivent dans cette artère du centre-ville alésien. Après la livraison de la première tranche, les entreprises déménagent à l'autre bout de la rue, au niveau des numéros 18 et 20, ainsi qu'au niveau de la tour du 22. Les échafaudages, installés début mars, resteront environ deux mois et demi. « Nous avons conscience des nuisances que cela peut générer, mais ces interventions sont plus que nécessaires pour gagner en confort », affirme Thierry Spiaggia. Pour l'heure, aucun retard n'est à noter sur le chantier. La totalité des façades de Logis Cévenols donnant sur la Grand-rue Jean Moulin devrait être rénovée d'ici cet été.