

LA RÉSIDENCE DU CLOS MÉJANNES A ÉTÉ INAUGURÉE À ALÈS

Avec ses 31 logements, cette résidence constitue la deuxième opération portée par Logis Cévenols pour la reconstitution de l'offre locative sur le territoire dans le cadre de l'ANRU.

Elle est habitée depuis novembre 2024. La résidence du Clos Méjannes, située à Alès à deux pas de la rocade (quartier de la Bedosse), apparaît comme un petit coin de paradis, au calme et près de toutes les commodités. « Quelle satisfaction d'inaugurer d'aussi belles réalisations. Cette résidence fait honneur au logement social », a entamé Max Roustan, président de Logis Cévenols, jeudi 15 mai. Composée de 18 logements collectifs et de 13 villas individuelles de Type 4, avec jardin et stationnement, la résidence sécurisée a été acquise par Logis Cévenols en Vente en État Futur d'Achèvement auprès du promoteur BAMA pour un coût de 4,9 M€. Sa construction intervient dans le cadre de la reconstitution de l'offre locative sur le territoire. « Avec les programmes de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, nous avons démoli plusieurs logements. Nous devons donc reconstruire tout autant pour maintenir



L'inauguration du Clos Méjannes le 15 mai, a été l'occasion d'annoncer la création à venir de 50 nouveaux logements à Saint-Martin-de-Valgalmgues.

l'offre locative », a détaillé Thierry Spiaggia, directeur général de Logis Cévenols. Ainsi, en plus du Clos Méjannes, le bailleur social a mis en service, toujours à Alès, le Parc de Mas Pérusse et ses 39 logements ; et compte continuer sur sa lancée avec notamment la création de 50 nouvelles habitations à Saint-Martin-de-Valgalmgues. Si ces nouveaux bâtiments répondent à une obligation légale, leur réalisation répond aussi à un choix politique fort porté par Max Roustan et Christophe Rivenq, maire d'Alès, qui souhaitent garantir des logements de qualité hors du centre-ville. « Les grands

ensembles, plus personne n'en veut. Je préfère des petites résidences tranquilles, avec de la verdure et de l'espace. Et surtout, avec des loyers modérés », a insisté Max Roustan. En effet, Logis Cévenols propose aujourd'hui des loyers qui sont inférieurs de 11 % à la moyenne nationale. « La ville d'Alès gagne également chaque année 1 000 habitants. Certains auront besoin d'accéder à un logement social, a souligné Christophe Rivenq. C'est une tâche à accomplir. C'est un choix qui nous permet de garantir l'accès au logement au plus grand nombre. Dans un monde où le pouvoir d'achat est l'une des principales préoccupations de nos concitoyens, il est de notre devoir d'essayer de le préserver ».

DES LOYERS TOUJOURS TRÈS ACCESSIBLES

EN ÉTÉ, ADOPTEZ LES BONS GESTES POUR RESTER AU FRAIS

Logis Cévenols participe à l'opération Renoptim, qui permet d'obtenir de précieuses données pour décider des futurs travaux liés au confort d'été.

Ce n'est pas un scoop, l'été sera encore chaud ! Pour les locataires de Logis Cévenols, cette période peut être complexe en raison de l'interdiction d'installer une climatisation. « La lourdeur de l'installation, le bruit provoqué par les blocs en extérieur, la maintenance, la consommation électrique et l'impact écologique sont autant de raisons qui nous poussent à dire non », souligne Thierry Spiaggia, directeur général de Logis Cévenols. En revanche, le bailleur social se montre très favorable aux brasseurs d'air qui s'installent très facilement en plafonnier et qui permettent de gagner jusqu'à 3 degrés de température ressentie dans une pièce. Il est aussi primordial de respecter certains bons gestes pour garder une température intérieure agréable : « Certains gestes sont très simples à mettre en œuvre ». Par exemple, fermer la journée et ouvrir la nuit en faisant des courants d'air, mettre le ventilateur face à la fenêtre pour chasser l'air chaud, ou encore végétaliser les abords de son logement, ... Les personnes les plus sensibles à la chaleur peuvent toutefois recourir à une climatisation mobile, mais ces



Pour limiter l'air chaud dans les logements, il est primordial de fermer en journée et d'ouvrir uniquement la nuit, en faisant un courant d'air.

dernières ont souvent un coût d'achat élevé et impactent nécessairement la consommation électrique du foyer. Pour Logis Cévenols, cette période est aussi très importante, car elle permet de connaître l'efficacité des travaux menés sur son parc, notamment les poses d'isolation thermique par l'extérieur (ITE) : « Jusqu'à présent, ces poses d'ITE avaient pour objectif premier d'améliorer le confort des logements l'hiver, mais les habitants nous confirment que cela fonctionne aussi l'été et que la température monte moins vite dans les logements », se réjouit Thierry Spiaggia. Logis Cévenols s'est aussi lancé dans l'opération Renoptim. Des logements ont été équipés

pour réaliser des relevés de température et recueillir régulièrement la parole des habitants pour aussi mesurer la température "ressentie". « Cette expérimentation vise à élaborer un outil pour les bailleurs qui aide à la décision de travaux. Il fait le rapport entre le coût des travaux et leur bénéfice pour les habitants. Nous sommes actuellement "beta testeurs" de cet outil qui devrait être opérationnel d'ici la fin de l'année. » Pour autant, Logis Cévenols est parfois confronté à des contraintes techniques, comme à la caserne Thoiras, à Alès : « Actuellement, les volets sont en bois et sont à l'intérieur du logement. Le bâtiment étant classé, il ne nous est pas possible de proposer un autre moyen d'occultation aux habitants... »

L'EFFICACITÉ DES TRAVAUX D'ISOLATION MESURÉE CET ÉTÉ



LES CHARGES SONT RÉGULARISÉES EN JUILLET

Facture. Chaque mois, Logis Cévenols facture le loyer et des provisions de charges. Ces dernières concernent toutes les dépenses récupérables (définies par décret), qui font l'objet d'une prestation pour le locataire et dont le bailleur récupère le coût. Ces dépenses concernent par exemple l'électricité des parties communes, les ordures ménagères, le coût du gardien, l'eau pour nettoyer les espaces communs, mais aussi les contrats d'entretien des chaudières, des portes blindées ou de la robinetterie mis en place par Logis Cévenols en substitution des locataires. Une fois par an, Logis Cévenols arrête donc les dépenses de l'année écoulée et procède à une régularisation : si les dépenses sont supérieures, le trop-perçu sera remboursé au locataire. Si le montant est inférieur, le locataire devra s'acquitter de la différence. « En revanche, lorsque le locataire nous doit plus de 40 €, nous étalons le rattrapage sur autant de mois que nécessaire, avec un plafond maximum de 40 € par mois, jusqu'à recouvrer la somme due », détaille Thierry Spiaggia, directeur général de Logis Cévenols. Ainsi, les locataires auront reçu en juin l'avis de régularisation. Celle-ci est appliquée au mois de juillet.

LE POINT SUR LA GRAND'RUE JEAN MOULIN



Alès. Début juillet, les travaux menés par Logis Cévenols sur les façades des immeubles s'achèvent ! L'opération va désormais se poursuivre sur les façades arrière, notamment sur le quai Jean Jaurès et le quai de Kilmarnock. L'opération sera complétée ultérieurement par les interventions sur les pieds d'immeubles, du 21 au 51 de la Grand rue Jean Moulin, à la toute fin de l'année.