

LOGIS CÉVENOLS OFFRE À SES LOCATAIRES LA POSSIBILITÉ DE DEVENIR PROPRIÉTAIRES

Marginale, la vente de logements sociaux est une activité que Logis Cévenols a relancée en décembre 2025. L'achat reste cependant facultatif et ne peut pas entraîner d'expulsion en cas de refus.

Et si vous deveniez propriétaire ? C'est la proposition faite par Logis Cévenols à ses locataires le 8 décembre, lors d'une réunion aux villas des Jardins de Tamaris. « Nous souhaitons mettre cette option d'accession à la propriété sur la table », indique Thierry Spiaggia, directeur général de Logis Cévenols. Très réglementée, la vente de logements sociaux nécessite un cadre administratif très précis et rigoureux. « À partir de ce mois de janvier, nous allons engager les rendez-vous individuels avec les locataires intéressés. Il est important de souligner que cette démarche n'est absolument pas obligatoire et qu'aucune expulsion ne peut être menée suite à un refus », insiste Thierry Spiaggia. Sont donc concernés les locataires des villas des Jardins de Tamaris, mais également n'importe quel locataire souhaitant devenir propriétaire d'une maison qui se libérerait. « Nous accompagnerons chacun des potentiels acquéreurs dans leur projet. Compte



Situées dans le quartier de Tamaris, 33 villas sont actuellement proposées à la vente par Logis Cévenols.

tenu des réglementations en vigueur, nous nous appuyons sur la société Quadral, spécialisée dans la vente de logements sociaux. Cela n'aura pas de coût supplémentaire pour l'acheteur et nous permet de sécuriser la transaction. » Une opportunité donc, qui a d'ailleurs été étudiée en amont par le Conseil d'administration de Logis Cévenols. Chaque logement à la vente est individuel, avec des espaces extérieurs. Cela permet ainsi d'éviter la création de copropriété, source de frais supplémentaires. « Cela peut être une option intéressante pour nos locataires : comme dans tous les secteurs, le prix de l'immobilier ne cesse d'augmenter ; ici, il y a sûrement une

opportunité pour poursuivre son parcours résidentiel », analyse Thierry Spiaggia. Par ailleurs, cette occasion pourrait ne pas se représenter de sitôt. Contrairement à d'autres bailleurs sociaux qui intègrent la vente comme élément important, voire majeur, pour équilibrer leur budget, Logis Cévenols fait le choix d'abord la vente d'abord comme une opportunité dans le parcours résidentiel de ses locataires. « Nous ne comptons pas sur ces transactions pour équilibrer notre budget ou nous permettre de financer d'autres constructions, même si cela y participe in fine. Notre principale source de revenus reste les loyers (lire ci-dessous) et cela ne changera pas. »

LA VENTE, UNE ACTIVITÉ RARE POUR LOGIS CÉVENOLS

BUDGET 2026 : LOGIS CÉVENOLS ACTE UNE HAUSSE DES LOYERS

Intervenant dans un contexte économique complexe, cette hausse de 1,04 % va permettre à Logis Cévenols de retrouver un budget à l'équilibre.

Parler de hausse des prix n'est jamais agréable. Malheureusement, Logis Cévenols n'a pas d'autre choix : le 10 décembre 2025, le Conseil d'administration de l'Office a acté le budget prévisionnel pour l'année 2026. Entre autres, Logis Cévenols prévoit une augmentation de tous les loyers — sa seule source de revenus — de + 1,04 %, lui apportant ainsi 319 000 € supplémentaires. « Dans ce contexte économique difficile, où l'instabilité politique nationale se fait ressentir, nous n'avons pas d'autres choix pour obtenir et assurer un budget à l'équilibre », déplore Thierry Spiaggia, directeur général de Logis Cévenols. Pour autant, ayant pratiqué des tarifs très réduits pendant des années, les loyers de Logis Cévenols restent toujours très modérés malgré cette hausse. Preuve en est, le loyer mensuel médian s'élève à 370 € et le loyer-plafond à 406 €. « Actuellement, nos loyers sont 12,7 % inférieurs aux plafonds réglementaires et 7 % inférieurs à la médiane des loyers des Offices publics de France », souligne Thierry Spiaggia. Sans compter que les Aides Personnelles au Logement (APL) évolueront proportionnellement à cette hausse. En plus d'équilibrer le budget 2026, cette

70 OPÉRATIONS EN COURS OU À L'ÉTUDE



Les opérations menées dans le cadre du NPNRU représentent, cette année encore, plus de la moitié du budget total d'investissement de Logis Cévenols.

augmentation va permettre à Logis Cévenols de poursuivre ses investissements et relancer la production de logements locatifs sociaux. Pour cette année, le bailleur est engagé dans 70 opérations (en cours ou à l'étude), pour un montant total de 33,5 M€ (35,5 M€ en 2025), dont un peu plus de 18 M€ dans le cadre du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), soit 55 % des dépenses totales. « Toutes les démolitions que nous devons réaliser en 2025 ont abouti. Désormais, l'heure est à la réhabilitation et à la résidentialisation. Dans le cadre du NPNRU, le chantier va commencer rue Sully Prudhomme

(Alès Agglo n°138 - Décembre 2025), mais aussi rue Arago, et avenue Jean-Baptiste Dumas, sans oublier la résidence Mont Bouquet. » D'autres opérations sont aussi en cours, comme la résidence Larminat à Alès, ou encore la résidence des Bleuets à Saint-Privat-des-Vieux. « Même avec ces investissements, notre résultat comptable prévisionnel devrait s'élever à 266 000 €, quand en 2025, nous étions à -1,17 M€ et en 2024, à -2,59 M€. C'est un véritable retour à l'équilibre qui traduit un travail de plusieurs années. Ce résultat comptable va nous permettre de préparer l'avenir plus sereinement », se félicite Thierry Spiaggia.



RÉNOVATION D'IMMEUBLES



Alès. Dans la rue Arago, dans le quartier des Prés-Saint-Jean à Alès, les travaux de rénovation se poursuivent. Depuis le mois d'avril 2025, une importante opération est en cours sur les immeubles du n° 1 au n° 25. Datant des années 1960, les immeubles de 4 étages, comptant 130 logements, font peau neuve grâce à cette opération chiffrée à 2,2 M€. Les façades sont actuellement ravalées et, pour certaines, déjà entièrement refaites. Les portes de halls sont également en cours de remplacement. Par ailleurs, les toitures sont renouvelées, les systèmes de ventilation revus, les menuiseries et l'interphonie changées, ... Un beau programme qui, malgré les désagréments engendrés, permettra à tous les locataires de gagner en confort, notamment en terme d'isolation. Ces travaux s'inscrivent dans la continuité des chantiers ouverts dans le cadre du Nouveau programme national de renouvellement urbain dans le quartier des Prés-Saint-Jean. En 2026, de nombreuses opérations vont débiter, notamment rue Sully Prudhomme, mais aussi le long de l'avenue Jean-Baptiste Dumas. À terme, tout cet espace sera entièrement rénové.