

BIENTÔT UNE RÉSIDENCE AU PIED DE L'OBÉLISQUE DE SAINT-CHRISTOL-LEZ-ALÈS

38 logements sortiront de terre en plein cœur de ville. Une réalisation attendue depuis plusieurs années par la commune.

À peine le panneau installé, les demandes se sont multipliées en mairie de Saint-Christol-lez-Alès. Face à l'Obélisque, monument historique du village, un projet de 38 logements va voir le jour. Porté par le promoteur Foncier Côté Sud, le bâti sera racheté par Logis Cévenols qui en assurera la gestion. « Depuis que nous avons voté le Plan Local d'Urbanisme en 2009, ce terrain est réservé pour la création de logements sociaux », commente Jean-Charles Bénézet, le maire de la commune. En avril, le contrat de réservation a été signé : l'opération n'a plus qu'à commencer. « Ce dossier répond à nos standards sur le respect des normes environnementales et sur la qualité des matériaux, notamment en matière d'isolation, pour permettre à nos futurs locataires d'avoir un véritable confort thermique, l'été comme l'hiver », détaille Thierry Spiaggia, directeur général de Logis Cévenols. Sur cette parcelle de 2736 m², deux bâtiments vont donc voir le jour : l'un en direction de Bagard, et



Située juste en face de l'Obélisque, la résidence sera habillée par un petit espace vert créé par la municipalité.

l'autre en direction de Montpellier. Le premier comptera 18 logements sociaux, dont 10 Type 2 de 49 m² et 9 Type 3 de 67 m². Le second sera réservé aux personnes âgées, sur le même principe que les Maisons en partage qui ont vu le jour à Alès ou à Salindres. Il abritera 15 Type 2 de 49 m² et 4 Type 3 de 63 m². Chaque logement sera doté d'une place de stationnement, située entre les bâtiments, à l'abri de la route.

UN PROJET À LA SYMBOLIQUE FORTE

Pour le maire de Saint-Christol-lez-Alès, « ce projet est très important. D'abord grâce à sa localisation : il sera face à la Pyramide, en plein cœur de ville, et tous les commerces de proximité seront accessibles à pied ». Mais aussi parce qu'il est attendu depuis des années et qu'il vient renforcer le lien social en priorisant la partie vieillissante de la population du village qui ne peut plus forcément assumer l'entretien de sa maison.

Dans cet esprit, cette résidence sera complétée par une salle commune dans laquelle le CCAS et diverses associations pourront organiser des activités à destination des aînés. « C'est un véritable projet inclusif qui va se réaliser », se félicite le maire. Et Thierry Spiaggia de poursuivre : « Grâce aux financements en PLAI et en PLUS, les loyers s'échelonneront entre 289 € pour les T2 et 473 € pour les T3, sans compter les aides au logement ».

COMMENT LOGIS CÉVENOLS CONSTRUIT-IL TOUS SES LOGEMENTS ?

Tout part de l'expression des besoins par un territoire : de l'idée à la livraison, le bailleur social mène des projets sur plusieurs années. Entre contraintes réglementaires, techniques et échanges avec les acteurs, chaque logement neuf exige un long travail.

Avant les dernières finitions et l'emménagement des locataires dans des logements flambant neufs, Logis Cévenols est confronté à un travail colossal qui peut s'étaler sur plusieurs années. En effet, le bailleur met en service chaque année une centaine de logements sur le territoire, mais ces chantiers qui arrivent à terme ont débuté il y a deux, trois voire quatre ans ! Bienvenue dans la complexité administrative...

« Tout part d'une idée, d'un avant-projet. Une fois le terrain trouvé et le cahier des charges établi, nous devons étudier la faisabilité, tant en



Chaque opération de construction neuve représente un travail administratif colossal pour le bailleur social alésien.

termes de règles d'urbanisme que de solutions techniques », présente Thierry Spiaggia, directeur général de Logis Cévenols. L'Office public de l'habitat doit respecter de nombreuses réglementations, mais aussi répondre aux attentes de ses locataires, que ce soit au niveau du confort, de l'accessibilité, du stationnement, ... « Il ne faut pas oublier aussi que ces divers projets doivent s'intégrer harmonieusement dans les communes. Il est invisable aujourd'hui de construire un immeuble qui dénaturerait le cadre

de vie des riverains. » Pour ce faire, l'Office s'appuie sur sa Direction du Développement et de la Maîtrise d'Ouvrage, dirigée par Alexia Debornes. C'est ce service qui est responsable de toutes les opérations de constructions neuves et de celles menées dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). Concernant les opérations neuves, Logis Cévenols a deux possibilités : la maîtrise d'ouvrage directe, c'est-à-dire la conception de A à Z de l'opération, de l'identification du terrain à la réception du chantier ; ou alors la Vente en État Futur

d'Achèvement : Logis Cévenols peut recevoir une proposition d'un promoteur privé qui possède un terrain et a déjà un projet concret. « Cela peut s'apparenter à une "vente sur plan" », décrit Thierry Spiaggia. À ce stade, même si Logis Cévenols ne peut pas intervenir dans la conception, l'analyse de l'opération peut amener le promoteur à intégrer des modifications sur le contenu de l'opération. Mais ces ajustements peuvent être complexes et prendre du temps... « Nous achetons rarement clé en main. Compte tenu de nos exigences, il y a souvent des longs échanges avec le promoteur. » Une fois le contrat de réservation signé, comme c'est le cas à Saint-Christol-lez-Alès pour la résidence de l'Obélisque (lire ci-dessus), le promoteur lance l'opération. A la fin du chantier, il remet les clés à Logis Cévenols qui en assume dès lors la gestion. « Sans rencontrer de difficultés, le temps est déjà long pour concrétiser un projet. Alors si d'autres obstacles administratifs se dressent, comme cela a été le cas pour la résidence Larminat à Alès, en raison de la proximité avec la voie ferrée de la SNCF, le retard peut très vite s'accumuler », conclut Thierry Spiaggia.



N'OUBLIEZ PAS DE DÉCLARER VOS REVENUS

Impôts. Comme chaque année, le mois d'avril marque le début de la campagne de déclaration des revenus. Que vous soyez imposables ou non, il est primordial de remplir votre déclaration, car cette dernière vous permet de bénéficier d'aides sociales. Logis Cévenols vous demandera votre avis d'imposition en fin d'année pour s'assurer de la conformité des ressources du foyer. Sans cette déclaration, l'Office pourra vous facturer des frais de non-réponse et pourra majorer le montant de votre loyer, jusqu'à le doubler... Pour déclarer vos revenus, vous pouvez bénéficier d'un accompagnement auprès de France Service (132, Bd. Talabot, Alès) ou au Centre des finances publiques d'Alès (11, chemin des Espinaux, Saint-Privat-des-Vieux). Il est bien sûr possible de faire toutes ses démarches en ligne, via www.impots.gouv.fr. Les déclarations "papier" sont à compléter avant le 19 mai. Le délai est allongé jusqu'au 28 mai pour celles effectuées par internet.

ORGANISEZ VOTRE FÊTE DES VOISINS



Convivialité. Logis Cévenols soutient une nouvelle fois la Fête des Voisins et propose un accompagnement des locataires pour organiser cette soirée festive prévue le 29 mai. Sur Alès, les locataires référents peuvent contacter la Mairie, qui centralise toutes les demandes. Tables, chaises et affiches vous seront fournies. Logis Cévenols offrira également un petit "kit apéritif", avec du soda et quelques biscuits salés. Pour les autres communes d'Alès Agglomération, les locataires peuvent contacter directement Logis Cévenols. Là aussi, toutes les fournitures seront livrées sur place pour que ce moment de convivialité se passe au mieux.

N° Vert de Logis Cévenols :
0 800 306 546 (appel gratuit)
N° Vert de la Ville d'Alès :
0 800 540 540 (appel gratuit)