

LOGIS CÉVENOLS CONFIRME SON STATUT D'ACTEUR MAJEUR DU TERRITOIRE

Entre nouvelles constructions, mises en service de logements, insertion professionnelle et dialogue social auprès des locataires en difficulté, le bailleur fait le bilan de l'année écoulée.

Comptant au total 6 403 logements, dont 5 787 sur Alès Agglomération, Logis Cévenols est le principal bailleur social à jouer un rôle clé dans la construction et la gestion de logements sociaux sur le territoire. Fin avril, le Conseil d'administration a présenté son bilan d'activité pour l'année 2025, avec trois enseignements majeurs.

• Les nouvelles opérations se multiplient

Du côté des opérations immobilières, Logis Cévenols a poursuivi son travail dans le cadre du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) : réhabilitation de 356 logements dans la Grand'rue Jean Moulin et 128 sur l'avenue Jean-Baptiste Dumas d'Alès, démolition des tours rue Sully Prudhomme, construction de la résidence Larminat à Alès, mais aussi acquisition de terrains au Faubourg du Soleil et à Rochebelle, ... C'est également le retour des "opérations de droit commun" : « Depuis trois ans, nous étions essentiellement mobilisés sur le NPNRU. En 2025, nous avons pu livrer la Maison en partage de Saint-Julien-les-



En 2025, Logis Cévenols a pu faire aboutir certaines opérations hors NPNRU, comme à Saint-Julien-les-Rosiers avec la résidence Georges-Bonnefous.

Rosiers, la résidence La Rouvrette à Saint-Martin-de-Valgalmes, mais aussi lancer la construction des Bleuets à Saint-Privat-des-Vieux », souligne Thierry Spiaggia, directeur général de Logis Cévenols. 15 logements sont également à venir à Saint-Jean-de-Valérisle et deux résidences partagées pour seniors sont en préparation à Cendras et à Saint-Jean-du-Pin.

• Le suivi des impayés est exemplaire

Logis Cévenols mène un important travail de terrain, via son personnel de proximité et son service contentieux, pour répondre à toutes les sollicitations. C'est notamment le cas avec le suivi des impayés. En la matière, Logis Cévenols apparaît comme exemplaire : « Nous avons mis en place

un dispositif qui se déclenche dès 5 € d'impayés. Cela nous permet d'intervenir au plus tôt auprès des foyers qui rencontrent des difficultés et ainsi trouver des solutions à l'amiable pour faire de l'expulsion une exception. Comme partout, le nombre d'impayés augmente, mais ici, la hausse est contenue », se félicite Thierry Spiaggia. Ainsi, en 2025, 5 198 lettres de relance ont été distribuées par les gardiens, 2 303 mises en demeure et 666 derniers avis ont été envoyés par l'Office. Sur seulement 25 jugements obtenus, 19 ont fait l'objet d'une expulsion immédiate.

• Un atout majeur pour les entreprises locales

Pour répondre aux commandes de nouvelles constructions, mais aussi à l'entretien et aux travaux

courants, Logis Cévenols s'appuie sur des entreprises du territoire. En 2025, le bailleur a attribué 173 marchés, pour un montant total de 20,5 M€. « Les commandes sont passées et ces chantiers vont créer de l'activité sur plusieurs années parfois », précise Thierry Spiaggia.

Condition indispensable pour être retenues, les entreprises doivent garantir un certain nombre d'heures d'insertion professionnelle. Accompagné par le Plan local pour l'insertion et l'emploi (PLIE) Cévenol, l'Office a ainsi comptabilisé l'an dernier 15 164 heures d'insertion, dont 7 801 heures réalisées par des personnes habitant des Quartiers Politique de la Ville.

Logis Cévenols



OPH ALÈS AGGLOMÉRATION



QUATRE ASCENSEURS BIENTÔT REMPLACÉS



Alès. Dans la Grand'rue Jean Moulin, les locataires de deux immeubles aux numéros 22 et 53 vont connaître plusieurs semaines de travaux. Dans chacun des bâtiments de 15 et 16 étages, les deux ascenseurs actuellement en service vont être remplacés. « Cela fait plusieurs mois que les pannes se multiplient, tout comme le mécontentement des habitants, bien évidemment. Mais en raison de l'ancienneté de la machinerie, les interventions sont de plus en plus complexes et ne règlent pas le problème dans la durée », commente-t-on du côté de Logis Cévenols. L'Office public de l'habitat a donc décidé de débloquer une enveloppe exceptionnelle de plus de 500 000 € afin de remplacer entièrement les quatre ascenseurs. Un gros effort financier rendu possible par la capacité d'autofinancement de Logis Cévenols qui ne cesse d'augmenter depuis trois ans (lire ci-contre). « Dans chaque immeuble, nous interviendrons sur un équipement à la fois pour maintenir le service. » Des réunions seront également organisées au pied des immeubles pour informer les locataires concernés. Les interventions doivent commencer mi-juillet pour une durée de huit semaines pour chaque ascenseur.

LE BAILLEUR SOCIAL CÉVENOL PRÉSERVE SES ÉQUILIBRES FINANCIERS

Malgré un contexte économique défavorable, Logis cévenols parvient à dégager une capacité d'autofinancement importante, confortant ainsi son activité.

Cette année encore, Logis Cévenols affiche un déficit de 1,5 M€. « Le résultat comptable est négatif, mais il est moins important que ce que nous avons projeté et ne représente pas l'équilibre réel de notre structure financière », indique Thierry Spiaggia, directeur général de Logis Cévenols. Fin avril, le bailleur a présenté l'arrêté des comptes 2025. Dans l'ensemble, les résultats sont plutôt bons : les recettes de Logis Cévenols s'élèvent en 2025 à 26,5 M€, contre 25 M€ en 2024, soit une amélioration de 5,7 %. Un gain important qui s'explique par deux facteurs : le bailleur



Grâce à la mise en location de 72 nouveaux logements et à l'augmentation généralisée des loyers, Logis Cévenols voit ses recettes augmenter en 2025.

profite d'une baisse de la vacance locative, passée de 8 % à 6,42 % ces deux dernières années, ainsi que de la hausse des loyers de 3,26 % (soit environ 722 000 €) complétée par la mise en location de 72 nouveaux logements. « Cette hausse des recettes est un bon signe. Cela montre que nous répondons à la demande locative. C'est essentiel puisque les loyers sont

nos seuls revenus », rappelle Thierry Spiaggia. Les charges sont également en diminution, notamment grâce à la baisse du taux du Livret A : ce dernier détermine le taux d'intérêt de la dette du bailleur. S'élevant en 2025 à 5,8 M€, cette dernière est en baisse de près de 800 000 € par rapport à 2024. La baisse des charges s'explique également par la diminution des dépenses pour

l'entretien courant et le gros entretien de 4,7 %, représentant 3,1 M€ en 2025.

« Logis Cévenols présente une dynamique incontestable. » En effet, sa faculté d'autofinancement est en perpétuelle évolution ces trois dernières années : en 2023, elle s'élevait à 9,40 %, en 2024 à 12,11 %, et en 2025 à 16,63 %. Pour rappel, selon la loi, ce taux ne peut être inférieur à 0 % sur une année, ou inférieur à 3 % sur trois ans. « Nous profitons aujourd'hui d'un fonds de roulement s'élevant à 4,3 M€, contre 3 M€ en 2024. Ces deux indicateurs déterminent ce que l'on appelle l'équilibre réel de la structure financière. Cette enveloppe budgétaire nous permet de mener à bien bon nombre d'opérations, notamment celles qui ne sont pas programmées, se félicite Thierry Spiaggia. Grâce à cette flexibilité, nous sommes en capacité d'agir rapidement pour répondre aux demandes des locataires et faire face aux imprévus ».

UNE CAPACITÉ D'ACTION FORTE