

📍 Alpes-de-Haute-Provence

11 septembre 2018 - Claire Lelong

La commune de Mane prend la main sur l'habitat privé insalubre (04)

AMÉNAGEMENT ET FONCIER | LOGEMENT | ENVIRONNEMENT

Pour maintenir un village vivant et attractif, la commune de Mane a acquis plusieurs immeubles privés insalubres et lancé un vaste projet de réhabilitation afin d'y créer 30 nouveaux logements locatifs sociaux et des commerces. Accompagné par les services de l'État et l'établissement public foncier régional, ce projet d'ampleur a livré ses six premiers appartements début 2018.



À 3 kilomètres de Forcalquier et 20 de Manosque, la commune de Mane (1.367 habitants dans les Alpes-de-Haute-Provence) est une étape touristique provençale avec sa citadelle médiévale préservée. Depuis de nombreuses années, face à l'attrait touristique et à l'augmentation des résidences secondaires, la commune a œuvré pour maintenir le dynamisme de son centre-ville à l'année et acquis plusieurs bâtiments, rénovés en logements sociaux avec rez-de-chaussée commerciaux.

Opération lourde

Au début des années 2000, elle note que la rue principale, limitrophe de la zone touristique, est progressivement désertée de ses habitants et se dégrade. L'intervention nécessite alors un projet d'une toute autre ampleur. "Il nous était impossible de mener cette opération lourde en direct et d'en assurer le portage foncier, souligne le maire, Jacques Depieds. Nous sommes alors entrés en contact avec l'établissement public foncier régional Paca, partenaire de la communauté de communes de Haute-Provence, dont nous sommes membre."

Une action et des partenaires publics

Dès 2010, accompagnés par le service logement de la direction départementale des territoires (DDT) des Alpes-de-Haute-Provence, Mane lance un premier diagnostic de la situation. Les analyses de l'agence régionale de santé révèlent que de nombreux logements sont insalubres. Le service logement propose alors aux élus locaux de recourir à un dispositif financé par l'Anah : une opération de résorption de l'habitat insalubre et de restauration immobilière RHI-Thirori, qui vise une acquisition publique des bâtiments pour les rénover. Un îlot central et deux îlots secondaires sont identifiés. En 2013, un concours d'idée est lancé pour définir le meilleur parti pris d'aménagement urbain et une déclaration d'utilité publique adoptée. Les acquisitions peuvent débuter.

Projet mené à l'amiable, sauf exception par voie d'expropriation

L'établissement public foncier se substitue alors à la commune dans l'acquisition des biens, la commune ne déboursant les fonds qu'au lancement de l'opération. "Sur notre commune, l'insalubrité est plutôt le fait de propriétaires disposant de moyens modestes, qui ne mesurent pas l'évolution rapide de la dégradation de leur logement, ni l'ampleur des règles pour le rénover", souligne le maire. Ainsi, la plupart du temps, les opérations se sont finalement opérées à l'amiable : sur la vingtaine de propriétaires concernés, seuls deux ont été expropriés.

Réhabilitation de qualité avec l'ABF

Les six premiers logements ont été livrés début 2018 avec une "vraie qualité architecturale de l'ensemble, obtenue grâce à un travail en totale confiance avec l'architecte des bâtiments de France".

Loyers sociaux qui couvrent les emprunts

Pour la première tranche de ce projet, qui concerne 12 logements et deux commerces, plus de 2 millions d'euros sont programmés. L'État en finance 36% (dont les trois quarts proviennent de fonds Anah), les collectivités locales régionale et départementale 8%, le solde étant couvert par des emprunts de long terme à faibles taux accordés par la Caisse des Dépôts ; Les loyers attendus couvriront le remboursement de ces annuités d'emprunt, mais "avec la baisse progressive des aides des collectivités extérieures, l'équilibre devient de plus en plus délicat à atteindre" constate le maire.

Impact général sur l'attractivité du centre-ville

En 2019, une nouvelle série de travaux seront soumis à financement de l'Anah, l'objectif étant de finaliser l'ensemble de l'opération d'ici la fin 2020. A l'issue du projet, la commune sera propriétaire de 30 nouveaux logements sociaux conventionnés, qu'elle gèrera en direct, ainsi que de plusieurs commerces à baux attractifs. La commune a également profité de cette opération de restauration pour augmenter la surface d'une place publique et revoir le tracé de la route départementale qui traverse le village avec la création de plateaux piétons surélevés. L'ensemble de ces aménagements urbains sera livré en septembre 2018.

Contact(s)

Commune de Mane

 Place de l'église
04300 Mane

 04 92 75 04 13

 <http://mane-en-provence.com/wordpress/> 

Nombre d'habitants : 1367

Jacques Depieds

Maire

 mairie@mane-en-provence.com

POUR ALLER PLUS LOIN

- › Sur le site de l'Anah : "Habitat insalubre, Mane a du cœur"
- › Opération de recyclage foncier RHI-Thirori à Mane