

SOLDES
-50%
MEUBLES SALONS DÉCORATION LITIERE
Rond-point Ceppe - RN 193
à côté de Klabi - 04 95 30 20 07 **BIGUGLIA** LA DIFFERENCE

Une nouvelle vie pour le 27 de la rue Letteron

Après quatre ans de travaux, cette ex-ruine du centre ancien abrite deux logements à vocation sociale flambant neuf. Le résultat d'une collaboration entre propriétaires privés et acteurs en charge de la rénovation urbaine

Une vue imprenable sur le vieux-port, des plafonds voûtés, une douche à l'italienne et des clim' réversibles... le tout pour un loyer bien inférieur aux prix du marché. Dans ces conditions, on comprend que les deux appartements récemment mis en location au 27 de la rue Letteron, n'aient pas tardé à trouver preneur. Les derniers aménagements viennent à peine d'être réalisés mais les baux ont déjà été signés. Deux familles emménageront bientôt.

Une situation que personne n'aurait imaginée, il y a quatre ans, au vu l'état de délabrement dans lequel se trouvait ce petit immeuble du haut de la "rue droite": planchers effondrés, façade dégradée, toiture à refaire... "En 2005, l'immeuble avait fait l'objet d'un arrêté de péril avant d'être évacué, explique Audrey Agnelot, chef de projet chez Urbanis, le cabinet désigné par la ville pour accompagner les opérations de rénovation de l'habitat. La municipalité avait même fait des études en vue de sa démolition mais comme il est placé entre deux autres bâtiments, c'était vraiment trop compliqué."

"On risquait sa vie"

La donne change en 2012, lorsque l'immeuble passe entre les mains de nouveaux propriétaires. Alexandra Antonini et Frédéric Murati, rachètent les trois lots composant la bâtisse. "Fin 2011, je suis tombée presque par hasard sur une annonce en ligne pour le rez-de-chaussée et le



En 2005, cet immeuble de la rue droite était si dégradé qu'il avait fait l'objet d'un arrêté de péril avant d'être évacué.

/PHOTO S CHRISTIAN BUFFA

premier niveau, se souvient Alexandra Antonini, la vente a eu lieu peu après. C'était un coup de poker car on n'était pas sûr de pouvoir racheter le second étage également." Un coup gagnant: quelques mois plus tard, le haut du bâtiment est vendu lui aussi.

Les deux nouveaux copropriétaires n'en sont pourtant qu'au début de leurs difficultés. Les travaux nécessaires à la rénovation sont énormes. "L'immeuble était tellement

dégradé qu'on risquait sa vie en y entrant", résume Alexandra Antonini. Sans compter que, l'année suivante, les combles sont squattés puis détruits par un incendie.

Mais entre-temps, les copropriétaires ont pris contact avec le cabinet Urbanis et avec les services de la ville. Une prise de contact qui va donner le départ à une collaboration de cinq ans. "L'immeuble était ciblé dans le cadre d'une OPAH (Opéra-

tion programmée d'amélioration de l'habitat, ndr) portant sur les copropriétés dégradées, note Véronique Vancoillie, du service réhabilitation de la ville de Bastia. Nous avons imaginé en faire des logements sociaux mais c'était difficile de trouver des bailleurs publics partant pour une telle opération. L'arrivée des nouveaux propriétaires a été une aubaine."

Des travaux pris en charge à 67%

Car les nouveaux propriétaires, sont décidés à bien faire les choses. Avec l'aide du cabinet Urbanis, ils montent un dossier de finan-

cement ANAH (Agence nationale de l'habitat). Ville, qui est validé à l'été 2013. Le chantier s'ouvre l'année d'après. Quatre ans (et pas mal de difficultés) plus tard, l'immeuble est entièrement rénové: les façades - rue droite et rue du colle - sont recréées, la toiture refaite, les parties communes totalement réhabilitées. L'immeuble est désormais divisé en deux lots, deux duplex flambant neufs d'une superficie globale de 117 mètres carrés. Coût total du chantier: 310 000 euros pris en charge à 67% par les fonds ANAH et la ville. Une prise en charge élevée qui a une contrepartie: les nouveaux coproprié-

taires s'engagent, pour une durée de neuf ans, à louer les deux appartements à des foyers à revenus modestes et à pratiquer des prix modérés. "Le montant des loyers est encadré mais, pendant les neuf ans qui viennent, nous conservons une entière liberté dans le choix de nos locataires, ajoute Alexandra Antonini. C'est quelque chose de très important et de très rassurant pour nous."

Une précision qui pourrait également "rassurer" - et donc convaincre - d'autres propriétaires du centre ancien à la recherche d'une solution pour réhabiliter leurs biens.

PIERRE NEGREL



Frédéric Murati, l'un des deux copropriétaires, a acquis la partie haute de l'immeuble en 2012.

Il reste encore des crédits disponibles

L'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) qui a permis au 27, rue Letteron de faire peau neuve est loin d'être un cas isolé. Depuis le lancement des premières OPAH, en 2001, 143 logements du centre ancien ont ainsi été réhabilités. Sur la dernière tranche (2015-2020), le nombre de réalisations accuse toutefois un léger retard par rapport aux projections de la municipalité. Sur les 55 dossiers prévus, seuls 18 ont pour l'heure été validés. "C'est un peu en retrait par rapport à nos prévisions, reconnaît Emmanuelle de Gentili, adjointe au maire en charge de la réhabilitation. Le dispositif

n'est sans doute pas encore assez connu. Et puis il se heurte sans doute également aux réticences de certains propriétaires qui ignorent que, en cas de conventionnement social, ils conservent la pleine maîtrise du choix de leurs locataires." Des réticences d'autant plus regrettables que les crédits destinés à soutenir la rénovation de ces vieux immeubles sont bien disponibles. Sur la période en cours, ils s'élèvent, entre les fonds de l'ANAH (Agence nationale de l'habitat) et ceux apportés par la ville et la collectivité de Corse, à plus de 12 millions d'euros.

P. N.