

10,7 M€

investis dans l'Institut de formation aux métiers de la santé (41 615 m²), qui ouvrira à Nîmes en novembre 2020.

140 000 m³

Volume total de bois exploités dans le département des Hautes-Alpes.

23,3 M€

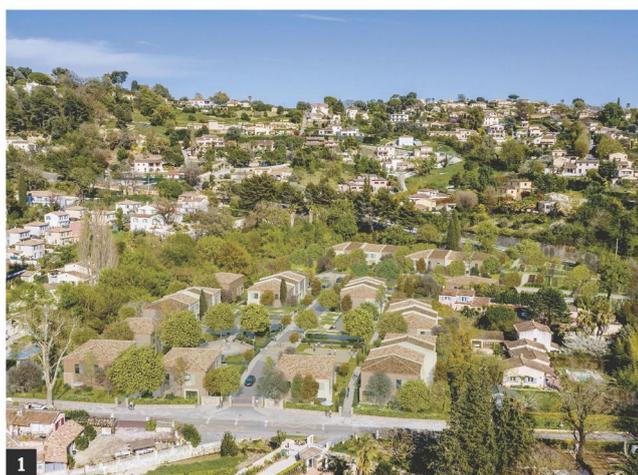
Budget pour la rénovation de la corniche Kennedy à Marseille, qui doit se terminer en 2022.

Méditerranée

ALPES-DE-HAUTE-PROVENCE • ALPES-MARITIMES • AUDE • BOUCHES-DU-RHÔNE • CORSE-DU-SUD • GARD • HAUTE-CORSE • HAUTES-ALPES • HÉRAULT • LOZÈRE • PYRÉNÉES-ORIENTALES • VAR • VAUCLUSE

Responsable régionale: **Christiane Wanaverbecq** • Groupe Moniteur c/o Cosens, 2A rue de Rome, 13001 Marseille

Tél.: 06.68.54.88.53 • christiane.wanaverbecq@lemoniteur.fr • [@cwanaverbecq](https://twitter.com/cwanaverbecq)



LA MAISON FAMILIALE DE PROVENCE



GROUPE GAMBETTA

Provence-Alpes-Côte d'Azur Les organismes de foncier solidaire passent à l'action

Les ménages modestes de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur (Paca) accèdent difficilement à la propriété, notamment sur la zone tendue du littoral, où les prix au mètre carré peuvent largement dépasser les 5 000 euros TTC. Une étude menée en 2016 par le Cerema dans la région montre qu'un salarié au Smic n'a accès qu'à environ 11 % des ventes d'appartement. Dans ce contexte, la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (Dreal) veut promouvoir deux outils issus des lois Elan et Alur : l'organisme de foncier solidaire (OFS) et le bail réel solidaire (BRS). Cette volonté s'est concrétisée par la création du réseau régional des OFS à l'issue d'un séminaire d'information organisé le 17 octobre à Marseille.

L'OFS acquiert et porte sur le long terme des terrains et cède la propriété des murs à un prix encadré, qui peut être jusqu'à 40 % inférieur à celui du marché. «La contractualisation entre l'OFS et le futur propriétaire passe par un BRS. L'accès à la propriété est facilité car les ménages ne supportent pas le coût du foncier.

1 - La Coop foncière Méditerranée porte ces 20 logements en phase de dépôt de permis à Saint-Paul-de-Vence (Alpes-Maritimes).

2 - A Cannes, l'opération Villa Nova de la Foncière coopérative de la région Paca propose 42 appartements en bail réel solidaire.

De plus, les logements sont durablement abordables, puisque les prix de revente sont encadrés par l'OFS», argumente Anthony Morel, chargé de mission foncier pour le logement à la Dreal. Les services de l'Etat ont choisi d'explorer toutes les possibilités. Ils ont par exemple demandé à Espacité (Zurfluh, Lebatteux, Sizaire et associés) d'étudier l'opportunité de faire intervenir un OFS au sein de copropriétés fragiles ou dégradées. De son côté, l'Agence régionale pour la rénovation urbaine (Anru) envisage de mobiliser le BRS dans les quartiers dégradés, à l'instar du centre-ville de Marignane (Bouches-du-Rhône).

Trois OFS dans la région. Sur les 19 OFS recensés en France, trois sont nés en Paca. Créée par le Groupe Gambetta et agréée en juillet 2018, la Foncière coopérative de la région Paca prévoit de réaliser près de 200 logements en BRS par an. Elle commercialise deux opérations en zone tendue : une de 42 logements à La Croix-Valmer (Var) ; une de 36 logements à Cannes (Alpes-Maritimes). S'y ajoutent une dizaine d'opérations dans les cartons au sein de la métropole Nice-Côte d'Azur, qui vient d'entrer au conseil d'administration de l'OFS.

Agréé en février, le deuxième OFS, la Coop foncière Méditerranée, réunit quatre coopératives HLM (Maison familiale de Provence, Arcansud, Grand Delta Habitat, Axedia) et la fédération des coopératives HLM. Tablant sur une production de 200 logements en BRS par an, il porte à ce jour cinq opérations. Parmi celles-ci figurent les 40 logements en cours d'instruction à Six-Fours-les-Plages (Var), près de Toulon, et les 20 en phase de dépôt du permis de construire à Saint-Paul-de-Vence (Alpes-

Maritimes). Pour cette dernière opération commercialisée à 3 200 euros TTC/m² habitable contre 5 000-6 000 euros TTC/m² sur le marché, la coopérative a répondu à une consultation de l'établissement public foncier régional Paca (*lire ci-dessous*).

«Le vrai test sera la commercialisation de ces projets qui correspondent à un nouveau mode de propriété.»

Christian Abbès,
président de la Coop
foncière Méditerranée.

Baptisé Tous Propriétaires, le troisième OFS a été agréé en juillet à l'initiative de la commune de Bouc-Bel-Air (Bouches-du-Rhône). «Je veux favoriser

l'accès à la propriété tout en évitant la spéculation grâce au dispositif qui contrôle les prix, contrairement au prêt social accession à la propriété (PSLA)», a insisté Richard Maillé, maire de la commune, au séminaire du 17 octobre. Signe de son engagement, il est membre de l'organisme créé sous forme associative aux côtés d'un représentant de l'opposition et de particuliers. La commune a déjà identifié trois terrains qu'elle envisage de céder à l'euro symbolique à l'OFS. Par la suite, elle compte s'appuyer sur des terrains détenus par l'EPF pour monter des opérations en BRS.

«Le vrai test sera la commercialisation de ces projets qui correspondent à un nouveau mode de propriété. On vend en effet les murs sans le foncier. Il faudra mobiliser les notaires et les banques pour aider leurs clients à passer à l'acte», estime de son côté Christian Abbès, directeur général de la Maison familiale de Provence et président de la Coop foncière Méditerranée. ● Christiane Wanaverbecq

Le rôle moteur de l'établissement public foncier régional

L'établissement public foncier régional (EPFR) Paca peut contribuer au développement des opérations en BRS en revendant à des OFS des terrains dont il a la maîtrise. D'ailleurs, la plupart des projets actuels en BRS dans la région sont issus de consultations qu'il a lancées pour favoriser la construction de logements sociaux. Lors de son conseil d'administration du 29 novembre 2018, il a d'ailleurs voté l'éligibilité du fonds SRU aux opérations en BRS. L'EPFR peut vendre son foncier moins cher à un OFS en minorant le prix de sortie grâce à ce fonds alimenté par les pénalités versées par les communes qui n'ont pas répondu aux obligations de la loi SRU. Pour celles-ci, l'OFS et le BRS présentent deux avantages. Les logements en BRS sont assimilés à de l'habitat social. Ensuite, les frais engagés pour faciliter l'émergence d'une opération en BRS peuvent être déduits des prélèvements SRU. Une donnée importante en Paca, qui compte 69 communes carencées en HLM. ● C. W.



LAND ARCHITECTES ASSOCIÉS

Marseille Les architectes de Land soignent les sapeurs-pompiers

A la fin de l'année, Land Architectes Associés livrera à Nîmes (Gard) un centre d'incendie et de secours (2 050 m², 3,3 M€ HT), bâtiment «monolithique et radical» en béton GBE (béton double peau avec isolant intégré) qui abrite dans un seul volume le pôle opérationnel et l'ensemble des locaux. Ce n'est pas la première caserne conçue par l'agence de sept architectes, dont quatre associés (Yvan Di Pol, Nicolas Masson, Guillaume Beccaria, Fayçal Abed).

Spécialiste du genre. Avec trois équipements de ce type déjà livrés dans les Bouches-du-Rhône et le Vaucluse, l'agence a développé une doctrine basée notamment sur l'emploi du béton brut et la mise au point d'un processus itératif, car les bâtiments de secours constituent un «outil de travail particulier pour une profession qui l'est tout autant», analyse l'architecte Yvan Di Pol. Il s'est livré le premier à cet exercice avec le centre d'incendie et de secours (1 200 m², 2,1 M€ HT) de La Montagnette à Boulbon (Bouches-du-Rhône) livré en 2013. «Loin de l'image classique des centres de secours, nous avons opté pour un bâtiment compact et fonctionnel en béton brut dont la façade est rythmée par des percements soulignés par des brise-soleil», détaille-t-il.

La caserne de Gardanne (2 700 m², 4,6 M€), livrée fin 2018 dans les Bouches-du-Rhône, concilie également fonctionnalité et esthétique. Habillée d'une résille en BFUP dont le dessin rappelle les casques de pompiers, la construction regroupe une salle dimensionnée pour accueillir 26 véhicules, les bureaux et l'hébergement.

Livré en milieu d'année, le centre de premières interventions (980 m², 1,2 M€) de Mornas (Vaucluse) se caractérise par l'emploi de deux matériaux: le béton brut de décoffrage, pour abriter les fonctions opérationnelles, et le métal, pour les remises véhicules. L'aire de manœuvre créant l'unité entre les entités.

Si tout va bien, Land pourra très vite démontrer à nouveau son savoir-faire. L'agence vient en effet d'être présélectionnée à la suite d'un concours lancé par la Ville de Marseille pour réaliser le centre d'incendie et de secours du quartier du Redon à Marseille et celui de Saint-Julien. ● C. W.