



**Groupe Valophis**

— LA MAISON FAMILIALE  
DE PROVENCE —

*COOP FONCIERE MEDITERRANEE  
Organisme de Foncier Solidaire*

# *La première opération en Bail Réel Solidaire de la Ville de Marseille*



***Le Gilly***

Programme en BRS

Marseille 11<sup>ème</sup>

La Barasse

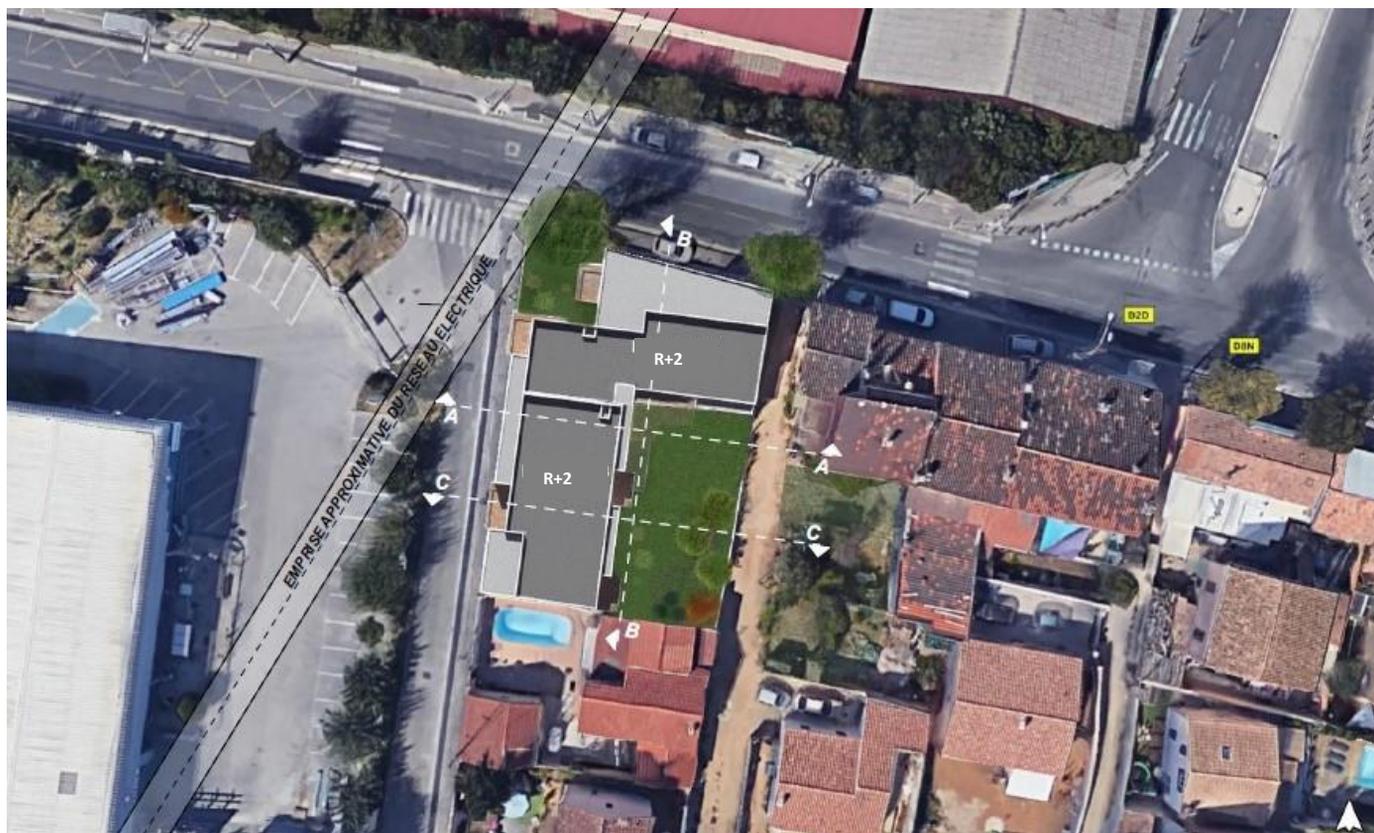
Le projet porté par la Coopérative HLM La Maison Familiale de Provence est un bâtiment de 3 niveaux, comportant un retrait à l'angle entre l'Avenue de La Barasse et le Boulevard Gilly.

Le projet vient appuyer la constitution du front bâti de l'Avenue de la Barasse, polarité liée à la gare TER située à 300 mètres du projet.

Le programme propose 17 logements (8 T2, 4 T3 et 5 T4), ainsi que 20 places de stationnement en sous-sol, pour 1 068 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Type	Nombre	Shab moyenne
T2	8	41 m <sup>2</sup>
T3	4	62 m <sup>2</sup>
T4	5	82 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>17 logements</b>	

### Plan masse du projet



Perspective sur rue



Perspective du jardin intérieur

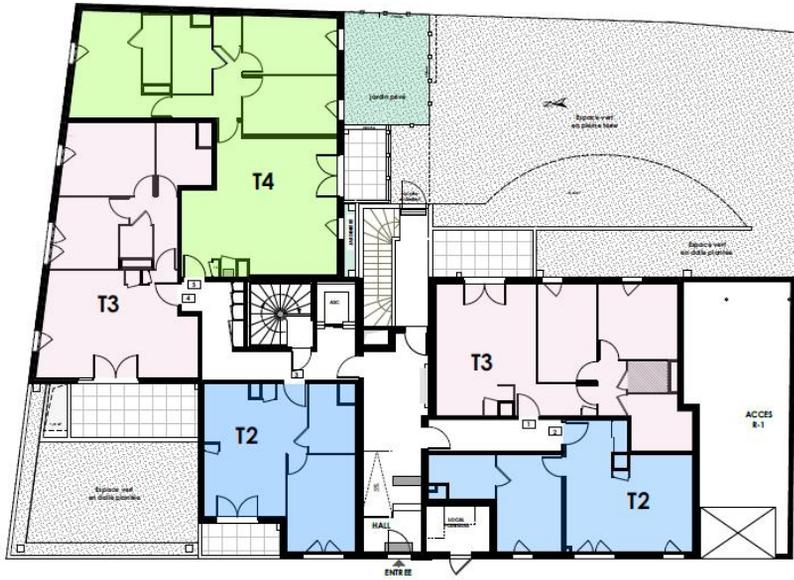


Groupe Valophis

— LA MAISON FAMILIALE —  
DE PROVENCE

# Plan du RDC

Boulevard de la Barasse



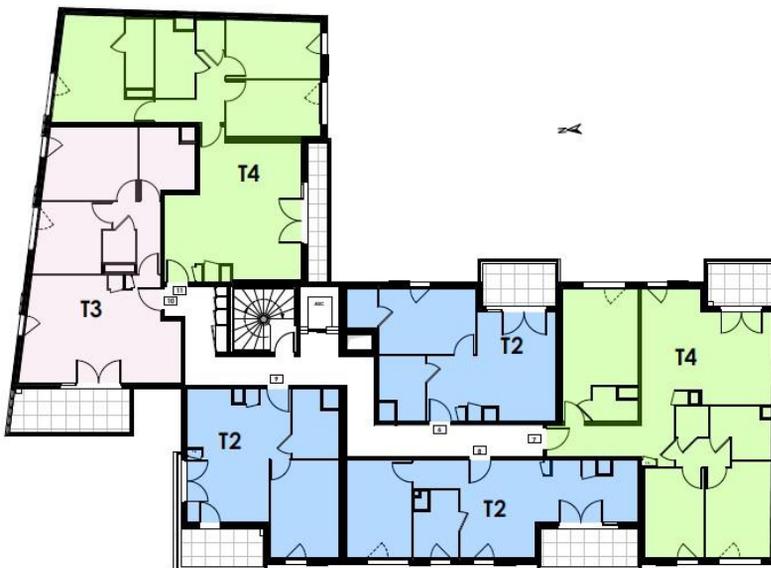
Boulevard Gilly



Residence La Barasse

01 Plan RDC Typologie

# Plan du R+1



Residence La Barasse

02 Plan R+1 Typologie



GroupeValophis

— LA MAISON FAMILIALE —  
DE PROVENCE

# Le Bail Réel Solidaire (BRS)

- Le programme développé par MFP bénéficie du montage innovant de démembrement foncier dénommé BRS.
- Le BRS repose sur la dissociation entre le coût du foncier et le bâti :
  - Le foncier est porté par l'OFS (Organisme de Foncier Solidaire) **Coop Foncière Méditerranée**, OFS regroupant plusieurs coopératives hlm du territoire, et est converti en redevance mensuelle payée par les ménages à l'OFS. La redevance est maîtrisée grâce aux prêts sur 80 ans consentis par la CDC.
  - Les ménages achètent le bâti construit par MFP et économisent ainsi le prix du foncier. Les conditions d'accès au BRS et de revente sont encadrés afin d'éviter toute spéculation.
- Le BRS est un logement en accession abordable ad vitam aeternam, qui entre à 100% dans le décompte SRU.

## / PROCESSUS DE MONTAGE, DE VENTE ET DE GESTION D'UNE OPÉRATION EN BRS



Le projet porté par MFP offre 17 logements en accession abordable à la propriété aux futurs habitants.

Grâce au montage innovant du Bail Réel Solidaire, les logements sont commercialisés au prix moyen de 3 420€ TTC/m<sup>2</sup> habitable.

Les T2 sont commercialisés en moyenne à 149 000€

Les T3 sont commercialisés en moyenne à 217 000€

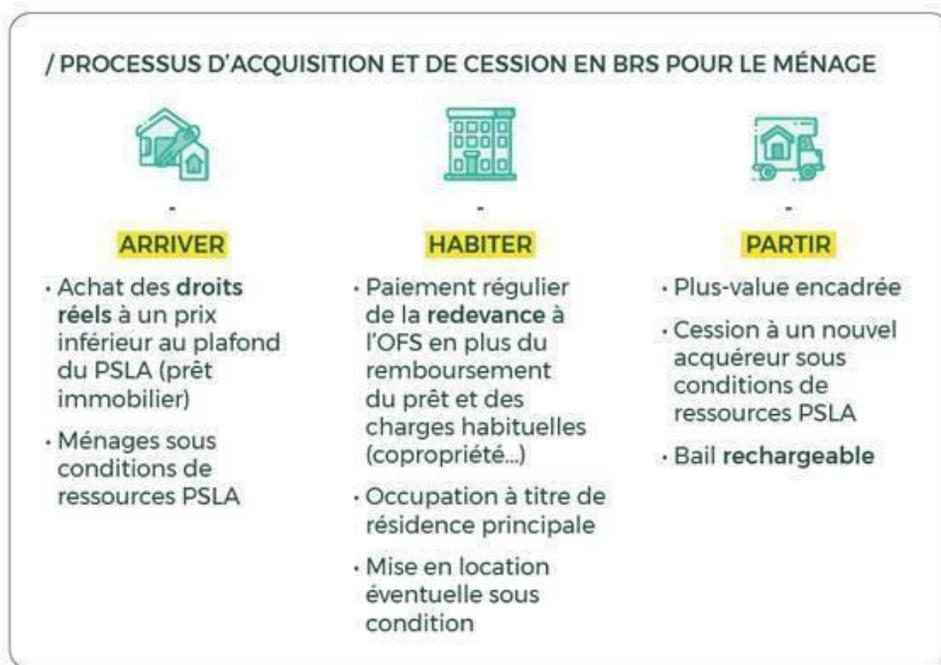
Les T4 sont commercialisés en moyenne à 261 000€

Il s'agit d'une décote du prix de vente d'environ 20% par rapport aux prix constatés dans le neuf en accession libre, estimés autour de 4 300€/m<sup>2</sup> shab dans le secteur.

Ces prix attractifs sont associés à une redevance foncière mensuelle de 1,2€/m<sup>2</sup> habitable (soit environ 70€/mois pour un T3).

Le programme est à ce jour commercialisé à 90% (15 logements réservés sur les 17 du programme).

Ces conditions avantageuses sont liées à des conditions d'accès et de revente strictement encadrées :

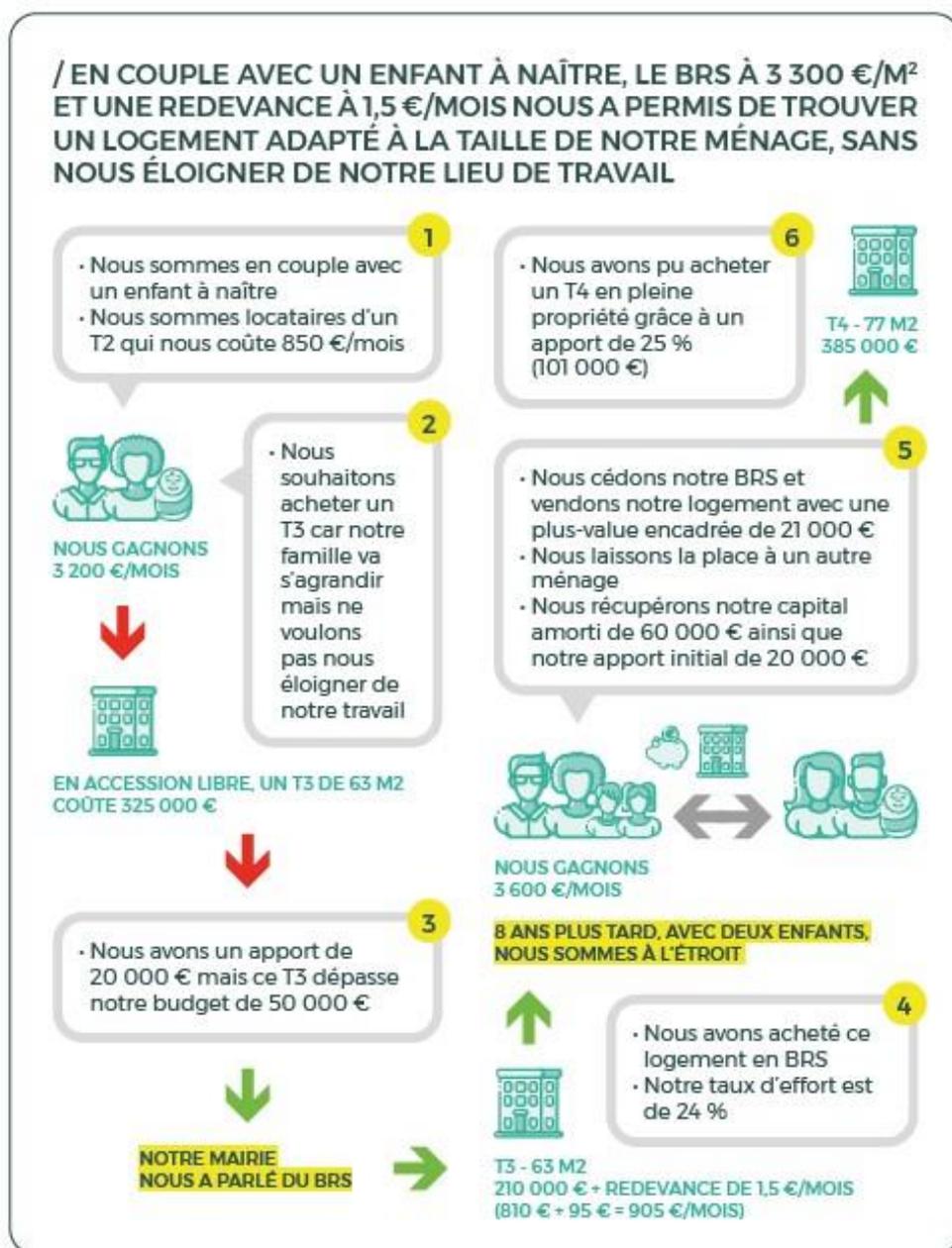


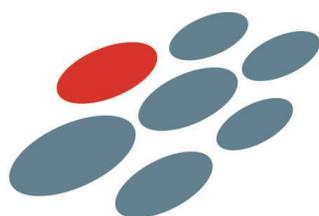


Le BRS est attractif pour tous les ménages dont les revenus ne leur permettent pas d'acheter sur le marché neuf classique, grâce aux importantes économies qu'il permet de réaliser.

La disponibilité de logements en BRS à prix attractif permet aussi à certains ménages d'acheter un logement plus spacieux, avec une pièce supplémentaire, et ainsi de pouvoir enfin se loger de manière adaptée à leur projet de vie.

Voici un schéma qui permet de visualiser l'intérêt du BRS pour les habitants du territoire. Dans ce schéma, le prix de sortie en BRS est de 3 300 € contre 3 400 € au Gilly, et le prix du marché neuf classique est de 5 000 € contre 4 300 € à La Barasse.





# Groupe Valophis

— LA MAISON FAMILIALE —  
DE PROVENCE