



GroupeValophis

— LA MAISON FAMILIALE
DE PROVENCE —

Inauguration

12 juin 2025

Les Mas de Favard

Saint Zacharie (83)

Métropole Aix Marseille Provence

Dossier de Presse

PROJET MIXTE DE
53 LOGEMENTS DONT 36 EN BAIL REEL SOLIDAIRE ET 17 LOGEMENTS
LOCATIFS CEDES A UNICIL



LA MAISON FAMILIALE DE PROVENCE

141 avenue du Prado- 13008 MARSEILLE

DESCRIPTION DU PROJET

La Maison Familiale de Provence a livré en septembre 2024 la résidence « Les Mas de Favard » située au 571 Avenue Paul Gaimard à Saint-Zacharie (83). Il s'agit d'une construction neuve d'un ensemble de 53 logements répartis sur 4 bâtiments collectifs R+1 dont 3 bâtiments dédiés à l'accession BRS pour 36 logements et 1 bâtiment dédié à 17 logements locatifs sociaux pour l'opérateur UNICIL.

Le stationnement en sous-sol comprend 44 places. Les stationnements extérieurs s'élèvent à 45 places dont 21 dédiées aux logements locatifs sociaux.

La résidence Les Mas de Favard, réalisée par La Maison Familiale de Provence et portée par l'OFS Coop Foncière Méditerranée, a été produite sur un foncier de l'EPF PACA.

Elle est située à Saint Zacharie (zone A), commune carencée en termes de logements sociaux. Il s'agit d'une opération mixte, qui comporte 53 logements, du 2 au 4 pièces avec terrasse ou balcon.

La commercialisation a été un vif succès et 100 % des logements BRS ont été actés avant la livraison.

Une pré-commercialisation a été réalisée auprès des administrés de la commune de Saint Zacharie en lien avec la Mairie puis une commercialisation interne a suivi, avec la mise en place d'une communication dédiée et d'un bureau de vente.



LE PROJET

Nombre de logements : 53 logements répartis comme suit :

- 36 logements en accession sociale : Bail Réel Solidaire (BRS) développés sous la forme de petits collectifs
 - 17 logements locatifs sociaux développés sous la forme d'un petit bâtiment collectif
- TOTAL Shab : 3 256 m²

36 LOGEMENTS EN ACCESSION BRS

3 T2 de 47 m² moyen
27 T3 de 63 m² moyen
6 T4 de 80 m² moyen

Surface habitable des 36 logements BRS : 2 336 m², soit 65 m² moyen.

Tous les logements en accession bénéficient de surfaces extérieures (balcons/terrasses).

Places de stationnements : 68 places de stationnements dont 44 places en sous-sol et 24 places extérieures privatives

17 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

11 T2 de 46 m² moyen
5 T3 de 66 m² moyen
1 T4 de 81 m²

Surface habitable des 17 logements locatifs sociaux : 920 m², soit 54 m² moyen.

Places de stationnements : 21 places de stationnements extérieures.



PRIX DE VENTE ACCESSION BRS ET PROFILS ACQUEREURS

Un projet qualitatif qui a séduit les jeunes actifs du territoire et qui leur a permis d'accéder à la propriété pour la première fois, dans le cadre d'un budget maîtrisé.

36 logements en accession sociale BRS

Prix de de vente : 3000 € TTC/m² + 1€/m² de redevance OFS, soit un prix moyen de 195 000 € avec une redevance OFS à 65 € mensuel :

T2 de 47 m² moyen > prix de vente avec parking = 144 500 € + redevance OFS à 47 € mensuel.

T3 de 63 m² moyen > prix de vente avec parking = 191 000 € + redevance OFS à 63 € mensuel.

T4 de 80 m² moyen > prix de vente avec parking = 233 000 € + redevance OFS à 80 € mensuel.

a/ Commercialisation

La réussite de la commercialisation a résulté de l'addition de 4 axes forts :

- 1) Un total engagement de la commune avec Monsieur le Maire en figure de proue et l'intégralité des services concernés qui ont été des partenaires dès la première heure avec une pré-commercialisation auprès des administrés de la commune.
- 2) La conception d'une solution de logement attractive et adaptée au territoire avec de grandes surfaces et surtout un prix de sortie très maîtrisé.
- 3) L'utilisation du dispositif BRS qui permet aux ménages aux revenus moyens d'être propriétaire d'un logement neuf de qualité à prix abordable dans une territoire inabordable.

b/ Profil des clients

70% de primo-accédants

70 % des acquéreurs ont moins de 35 ans

33 % de ménages résidant déjà à Saint Zacharie

60 % de ménages issus du parc locatif, privé (54%) ou public (6%)

Revenus moyens des ménages : 2 610 € mensuel, soit 49 % des plafonds de ressources du BRS

Une charge mensuelle d'acquisition (annuités d'emprunts + redevance OFS) sensiblement équivalente aux loyers privés (726 € mensuels en moyenne).

c/ Focus sur le montage OFS/BRS

Une dissociation du foncier et du bâti portant sur 3 principes :

L'OFS est l'organisme porteur du foncier ad vitam aeternam, conduisant à la conservation des terrains dans une logique anti-spéculative ;

Le ménage est « propriétaire des murs » et « locataire du foncier » : il achète sa résidence principale par l'acquisition de « droits réels » sur les murs, détachés du terrain, et paye une redevance foncière à l'OFS ;

Les logements sont durablement maîtrisés : prix, profils, usage, entretien... Le prix de vente des logements est encadré sur la très longue durée et le bail de 90 ans lié au foncier est « renouvelé » à chaque mutation liée au bâti.

Un mécanisme en quatre étapes :

1. L'Organisme Foncier Solidaire acquiert le foncier.

2. L'OFS consent un bail réel solidaire à un opérateur en charge du programme de construction des logements

3. Pendant la phase de construction, l'opérateur vend les logements aux ménages acquéreurs qui signent en même temps un bail réel solidaire avec l'OFS. Lorsque tous les logements ont été commercialisés, l'opérateur « s'efface » / le bail réel solidaire « opérateur » s'éteint.

4. Le ménage paye une redevance à l'OFS.

Le BRS offre aux ménages un dispositif innovant d'accession à la propriété à prix abordable, **porté par l'Organisme de Foncier Solidaire (OFS) Coop Foncière Méditerranée**, fondé en 2018 par plusieurs coopératives Hlm du territoire et associant les Métropoles et EPCI de la Région Paca.

d/ Budget opération d'accession BRS

- Budget portage foncier par l'OFS Coop Foncière Méditerranée : 656 K€, soit 200 €/m² Shab

- Budget opération d'accession (hors foncier OFS) : 5 840 K€ TTC, soit 2 500 €/m² shab

Soit un budget global pour l'opération d'accession de 6,5 M€ TTC, soit 2 800 €/m² Shab.

LES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

17 logements locatifs sociaux gérés par Unicil

17 logements Pla-i : 11 T2 / 5 T3 / 1T4

Budget opération locative sociale :

1,9 M€ HT, soit 2 085 € HT /m² shab.

Prix de vente en VEFA à Unicil :

2 100 € HT /m² shab.

BUDGET GLOBAL D'OPERATION :

Le budget global d'opération s'établit à 8 100 K€ HT, soit 8 550 K€ TTC correspondant à un prix moyen de 2 626 € TTC/m² Shab.

PLANNING

Obtention du Permis de Construire	Mai 2021
Commercialisation des logements BRS	Février 2022
OS travaux	Septembre 2022
VEFA LLS Unicil	Septembre 2022
Durée du Chantier	24 mois
Livraison de l'opération	Septembre 2024



Coop Foncière Méditerranée
Organisme de Foncier Solidaire

