MINISTÈRE
DE LA VILLE
ET DU LOGEMENT

Liberté
Égalité
Fraternité

Organismes de foncier solidaire et bail réel solidaire

BILAN 2025



Édito



DAMIEN BOTTEGHI

Directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages

Plus de dix ans après sa création par la loi ALUR, le bail réel solidaire (BRS) occupe désormais une place identifiée dans la politique française du logement.

En une décennie, le BRS a connu une progression rapide. Le nombre d'organismes de foncier solidaire (OFS) agréés a fortement augmenté et plusieurs milliers de logements ont été produits, en particulier dans les zones tendues : Paris, Rennes, Lyon, Bordeaux, Nantes ou encore le Pays basque. Fin 2025, on compte 189 OFS agréés et on décompte 3 875 BRS livrés fin 2024.

Le présent rapport de la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) pour l'exercice 2024 permet de documenter cette tendance en dressant un état des lieux à l'échelle nationale de l'activité des OFS et du développement du parc de logements en BRS. Ce rapport a été établi grâce aux informations transmises par les services régionaux de l'État dans le cadre du contrôle administratif de l'activité des OFS.

L'année 2024 confirme le dynamisme du dispositif créé par l'État afin de répondre aux difficultés croissantes d'accès à la propriété dans les zones où les prix de l'immobilier sont particulièrement élevés. Le BRS contribue à l'objectif gouvernemental de créer une offre de logements en accession sociale à la propriété pour les ménages aux revenus modestes ou intermédiaires.

Dans de nombreux territoires où l'augmentation continue du coût du foncier et des logements rend l'acquisition d'une résidence principale impossible pour une partie importante de la population, le BRS est devenu, pour nombre d'élus locaux, un outil concret de maintien des classes modestes et moyennes et des jeunes ménages sur leurs territoires. Le BRS permet en effet de conserver durablement un parc de logements accessibles, grâce aux règles de maintien de l'encadrement des prix et des conditions de ressources lors des reventes successives.

Au terme de cette première décennie d'activités, le BRS apparaît ainsi comme une innovation en matière d'accession à la propriété, qui s'ancre progressivement dans les pratiques de développement et de rénovation urbains, comme une étape possible et désirable dans le parcours résidentiel des français. Le BRS a également contribué à faire évoluer la perception du foncier comme un bien d'intérêt collectif, dont la maîtrise peut permettre de garantir l'accessibilité résidentielle sur le long terme.



Table des matières

1 **BILAN DE L'ACTIVITÉ DES ORGANISMES DE FONCIER SOLIDAIRE** 6

1.1 Evolution du nombre d'OFS agréés 6
1.2 Nature des OFS agréés 7
1.3 Evolution de la dynamique d'agrément OFS 7
1.4 Appréciation de l'activité des OFS 8

2 **ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENT EN BAIL RÉEL SOLIDAIRE** 10

2.1 Etat du parc de logements en bail réel solidaire au 31 décembre 2023 10
2.2 Situation des communes comprenant des BRS 11
2.3 Caractéristiques de l'occupation des logements en BRS 13
2.4 Prix de cession et montant des redevances 15
2.5 Types d'opérations immobilières (au 31/12/2023) 16

3 **PARCOURS RÉSIDENTIEL ET REVENUS DES MÉNAGES ACQUÉREURS** 17

3.1 Population cible des BRS et situation de la commune au regard de l'art. 55 de la loi SRU 17
3.2 Revenus fiscaux de référence des ménages 18

4 **SYNTHÈSE ET PERSPECTIVES** 19

Introduction

Les organismes de foncier solidaire (OFS) sont des organismes, à but non lucratif, ou, depuis la loi Elan, à lucrativité limitée (organismes de logement social), agréés par le préfet de région et ayant pour objet de détenir la propriété de terrains sur lesquels des logements sont bâtis.

Inspiré du modèle des Community Land Trust anglo-saxons, le bail réel solidaire (BRS) offre une alternative à la propriété immobilière et une possibilité alternative face à l'inflation des prix de l'immobilier grâce à un démembrement de propriété.

Ce démembrement implique que l'ensemble des droits de propriété d'un même logement sont détenus par deux titulaires. Ces deux titulaires possèdent des droits réels différents sur le logement : l'OFS possède les droits réels qu'on décrit généralement comme une « propriété foncière » et le ménage possède quant à lui des droits réels immobiliers sur le même bien, qui lui confère ce que l'on peut appeler « la propriété bâtie ».

Ce démembrement permet de neutraliser le coût d'acquisition du foncier pour le ménage et améliore ainsi l'adéquation entre le prix des logements et le revenu des ménages. Le dispositif OFS/BRS propose une nouvelle étape du parcours résidentiel située entre la location et l'accession en pleine propriété. Le ménage preneur occupe le bien à titre de résidence principale et est propriétaire de droits réels immobiliers qu'il peut revendre, donner ou transmettre par voie de succession.
Le BRS vise à créer un parc de logements en accession sociale à la propriété pérenne, maintenu abordable financièrement sur le long terme, en préservant les subventions publiques immobilisées dans le foncier qui reste maitrisé par l'OFS. Il constitue de ce fait un outil complémentaire au service d'une politique locale de l'habitat.

Outre le portage perpétuel par l'OFS du foncier affecté à un BRS, la principale innovation du dispositif réside dans le caractère rechargeable du BRS à chaque mutation. À chaque mutation, le bail est en effet reconduit pour une durée identique à celui figurant dans le bail initial. Cela permet de maintenir dans le temps la valeur des droits réels qui ne sont donc plus indexés sur la durée restante du bail.

Cette approche permet aux ménages éligibles de se constituer un patrimoine qui peut être mobilisé, soit en vue d'une future acquisition en pleine propriété, soit en vue d'une transmission à leurs héritiers. En contrepartie, le montant des droits réels est encadré, afin de maintenir le bien accessible aux ménages dans la durée.

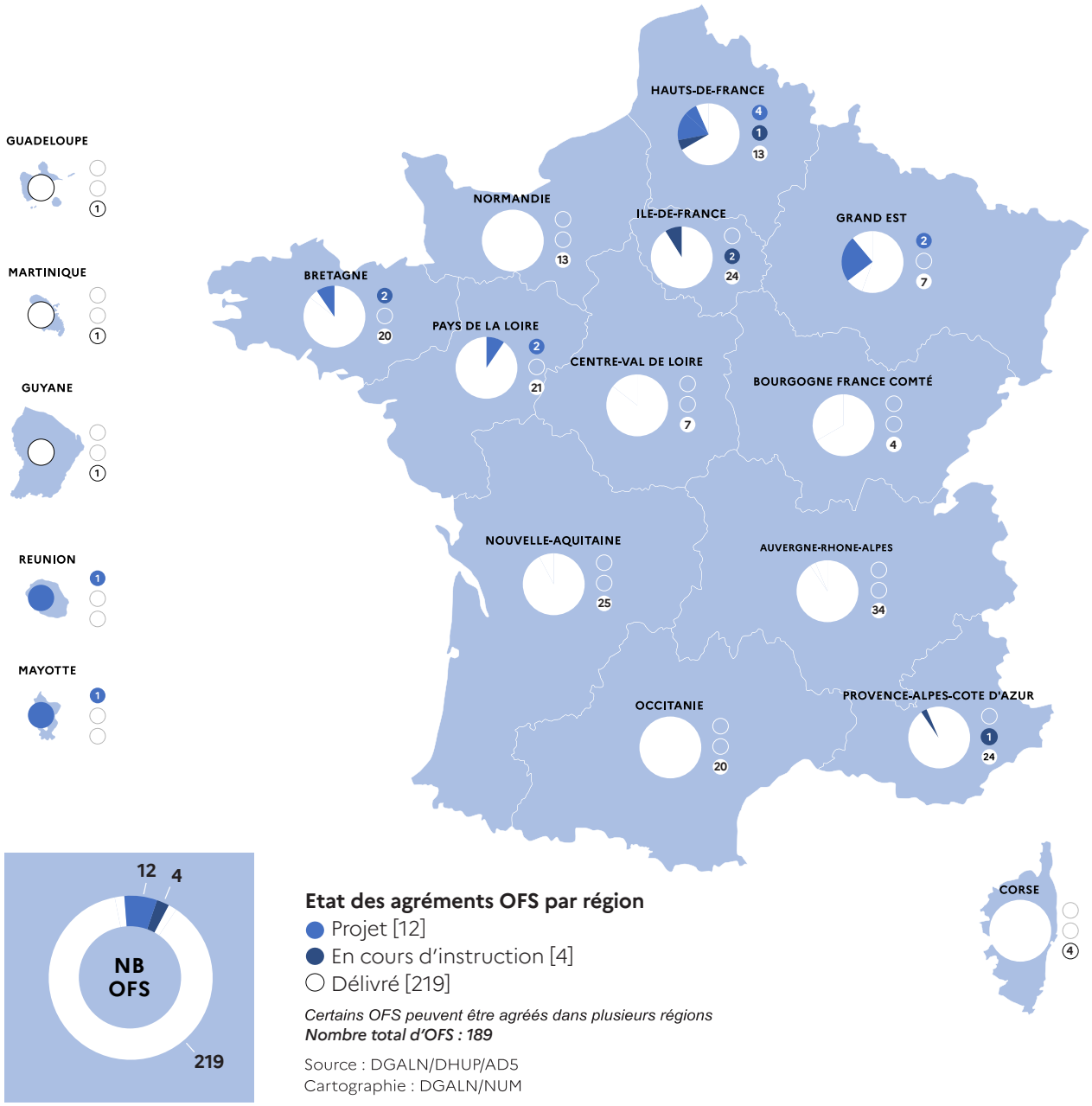
Le présent rapport est le troisième rapport d'activité national des organismes de foncier solidaire (OFS), réalisé sur la base des rapports d'activité transmis par ces organismes aux préfets de région en application de l'article R.329-11 du code de l'urbanisme.

Il porte sur l'activité des OFS sur l'exercice 2024.

1 BILAN DE L'ACTIVITÉ DES ORGANISMES DE FONCIER SOLIDAIRE

1.1 Nombre d'OFS agréés

Organismes de foncier solidaire (OFS) agréés en projet par région
Situation au 01 janvier 2026



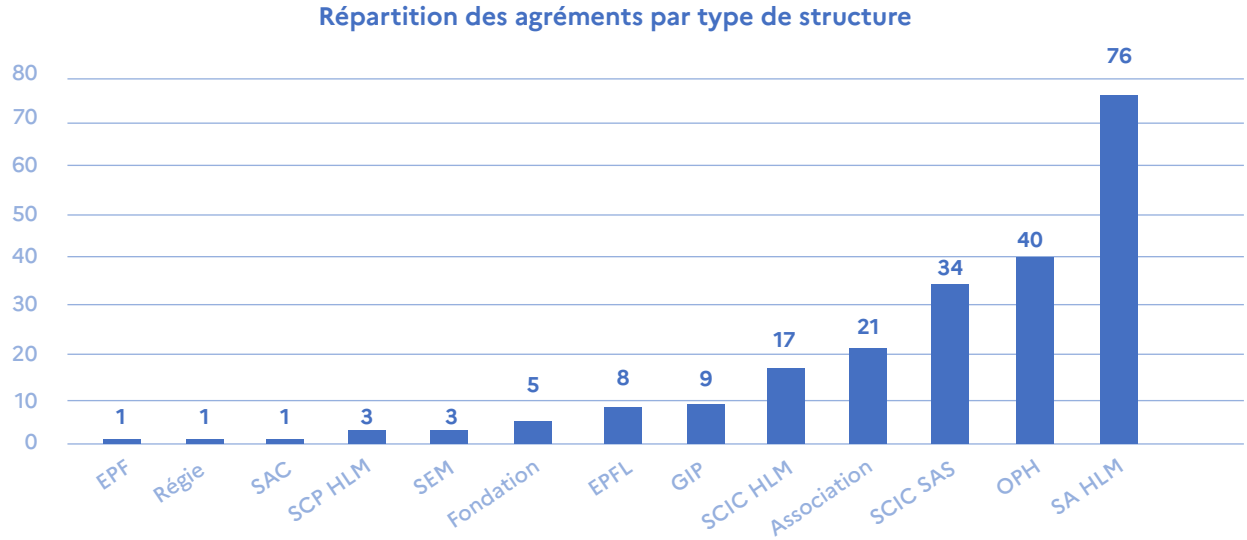
Etat des agréments OFS par région
- Projet [12]
- En cours d'instruction [4]
- Délivré [219]

Certains OFS peuvent être agréés dans plusieurs régions
Nombre total d'OFS : 189

Source : DGALN/DHUP/AD5
Cartographie : DGALN/NUM

Au 1er janvier 2026, 219 agréments OFS ont été délivrés, concernant 189 structures, répartis sur les 13 régions métropolitaines, en Guadeloupe, en Guyane, et en Martinique. A la même date 16 demandes d'agrément sont en projet ou en cours d'instruction par les services régionaux.

1.2 Nature des OFS agréés



Début 2026, 60% des structures détentrices de l'agrément sont des organismes de logement social.

1.3 Evolution de la dynamique d'agrément OFS

Évolution du nombre d'agréments régionaux OFS délivrés
(Un OFS peut être agrée dans plusieurs régions)

2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Total
4	6	12	40	35	43	32	19	32	219

Si le nombre d'agréments OFS augmente en 2025, par rapport à 2024, il faut signaler que parmi ces 32 nouveaux agréments, 11 ont été délivrés à des organismes HLM qui ne prévoient qu'une activité de « vente HLM » en BRS sur le département de la Loire Atlantique. Ces dix structures ont donc un objet réduit sur un périmètre seulement départemental.

Les 21 autres nouveaux agréments ont été délivrés de manière assez répartie sur le territoire :

- 4 en région Auvergne-Rhône-Alpes ;
- 2 en Bourgogne-Franche-Comté ;
- 1 en Bretagne ;
- 1 en Centre-Val-de-Loire ;
- 2 en Grand Est ;
- 3 en Hauts-de-France ;
- 2 en Île-de-France ;
- 1 en Normandie ;
- 2 en Nouvelle-Aquitaine ;
- 1 en Occitanie ;
- 1 en Provence-Alpes-Côte-d'Azur.

Les services instructeurs constatent donc globalement un ralentissement du nombre de demandes d'agrément depuis début 2024.

1.4 Appréciation de l'activité des OFS

Effectivité de la production de logements en BRS par les structures agréées OFS :
Au 31 décembre 2024, une soixantaine d'OFS ont livré des logements en BRS (soit environ 32% des structures agréées). La plupart des OFS sont actuellement engagés dans la production de BRS ou participent à la production d'opérations par d'autres OFS.
A date, une quinzaine d'OFS ne déclare aucune activité en rapport avec la production de logements en BRS.

Perspectives de progression du nombre de logements occupés en BRS d'ici à 2030 :
Pour rappel, la grande majorité des OFS ont été agréés entre 2020 et 2023. On constate que la durée minimale d'une opération est de trois ou quatre années (1 an de recherche et de développement d'opportunités foncières, puis en général 2 ou 3 ans pour lancer l'opération, la construction, la commercialisation et les cessions). On anticipe donc un développement bien plus important du nombre de BRS, et donc d'OFS gestionnaires de BRS livrés et occupés, sur la période 2025/2028.
Cette dynamique est attestée par les rapports régionaux des Directions Régionales de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL, DEAL en outre-mer et DRIEAT en Ile-de-France) :

- Nouvelle-Aquitaine : livraison d'environ 1 900 nouveaux logements prévue d'ici 2028 ;
- Auvergne-Rhône-Alpes : livraison d'environ 615 nouveaux logements prévue en 2025 ;
- Occitanie : 2 138 logements sont en cours de commercialisation en 2025 ;
- Île de France : livraison d'environ 5 700 nouveaux logements prévue d'ici 2028 ;
- Provence-Alpes-Côte-d'Azur : livraison d'environ 500 nouveaux logements prévue en 2025 ;
- Bretagne : livraison d'environ 85 nouveaux logements prévue en 2025 ;
- Hauts-de-France : 370 logements sont en cours de commercialisation en 2025 ;
- Pays de la Loire : livraison d'environ 470 nouveaux logements prévue d'ici 2027 ;
- Grand Est : livraison d'environ 347 nouveaux logements prévue d'ici 2027.

Enfin les années 2025/2028 devront marquer les premières livraisons de BRS en Bourgogne-Franche-Comté, en Centre-Val-de-Loire et en Corse.
On constate ainsi que, si fin 2024 la quantité de logements en BRS occupés reste relativement faible [3 875 unités cf. parties suivantes] en comparaison du nombre de logements cédés en PSLA ou loués en LLI ou LLS ; sa place dans le panel des offres de logement social est reconnue par l'ensemble des acteurs du secteur. Il occupe même désormais une place centrale parmi les dispositifs d'accession sociale à la propriété, en particulier dans les régions Auvergne-Rhône-Alpes et Nouvelle-Aquitaine par exemple.

Le déploiement de la connaissance du dispositif et les difficultés restant à lever :
Le dispositif est désormais effectivement perçu par les collectivités comme :

- Un levier pour atteindre leurs objectifs de mixité sociale au titre de la loi SRU (les BRS en accession rentrant dans la catégorie des logements assimilés PLS) ;
- Un levier de maîtrise foncière et de sanctuarisation des financements publics (décote sur le prix applicable à toutes les mutations du logement).

En revanche, les OFS continuent de faire part de difficultés à atteindre l'équilibre économique de leurs opérations, principalement lorsque le coût du foncier ne permet pas de proposer des prix de sorties (ou des redevances mensuelles) adaptés aux ménages cibles du dispositif.
De plus, l'inflation des coûts de construction et la hausse des taux d'intérêt ont encore eu des effets sur certaines commercialisations et ont de facto réduit le nombre de ménages pouvant prétendre au dispositif en 2024.
Ainsi, différents acteurs du secteur font toujours état d'un besoin général d'améliorer la connaissance du dispositif auprès du grand public et des organismes bancaires.
Certains OFS adoptent des processus d'accompagnement et de suivi des ménages lors de la commercialisation. Ces derniers déclinent un plan de communication pour faire connaître le dispositif (brochures, vidéos, etc..) et organisent des réunions publiques et des séances de formation.

Certaines régions organisent des journées visant à réunir l'ensemble des acteurs du BRS et des financeurs afin de faciliter les discussions et l'acculturation.

Par ailleurs, l'État a mis en place une plateforme dédiée (BoRiS) qui vise à :

- informer sur le dispositif BRS et donner des données fiables aux acquéreurs potentiels et rendre le BRS plus inclusif ;
- simuler l'éligibilité des ménages au dispositif via un questionnaire en ligne ;
- mettre les bénéficiaires potentiels en contact avec les OFS qui ont des programmes à commercialiser dans leur zone de recherche.

En collaboration avec Foncier solidaire France (FSF), la DHUP souhaite renforcer la diffusion d'une information claire et partagée sur le BRS auprès, tant des collectivités, que des potentiels acquéreurs ou même des actuels propriétaires (concernant la procédure de revente en l'espèce).
Enfin les résultats de plusieurs études vont être publiés en 2026 et devraient permettre d'augmenter la connaissance collective autours du BRS et de son modèle économique et social. Parmi celles-ci peuvent être citées :

- le projet de recherche de l'Université Gustave Eiffel mené sur le territoire francilien ;
- l'Analyse des effets du développement des OFS et du BRS, en particulier en matière de concurrence, en Nouvelle-Aquitaine ;
- l'étude comparative des profils de ménages en lien avec les produits LLI / PLS / PLUS / PLAI et PSLA / BRS commandée par l'Union sociale pour l'habitat (USH).



Logements en accession à la propriété, Le port La Réunion © Edgar Marsy, exposition « Mieux vivre dans les quartiers », ANRU 2025

2 ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENT EN BAIL RÉEL SOLIDAIRE

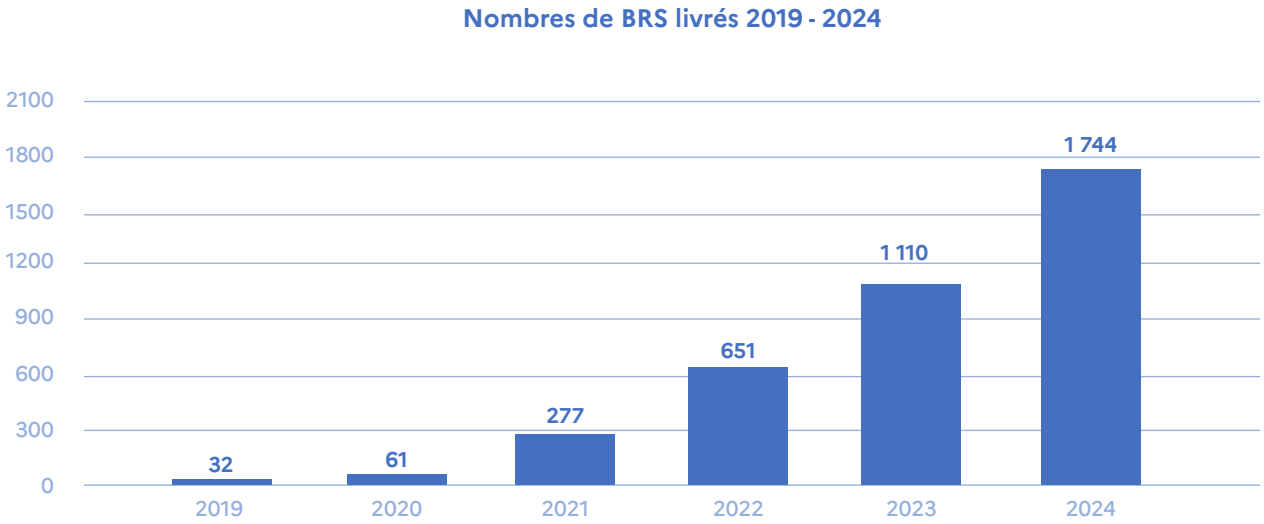
2.1 Etat du parc de logements en bail réel solidaire au 31 décembre 2024

Seuls les logements **livrés et occupés** sont comptabilisés dans le parc de logements en BRS. Au 31 décembre 2024, le parc de logements sous BRS est constitué de **3 875 unités** réparties comme suit :

Région	Nombre de BRS livrés au 31/12/2024	Nombre d'OFS concernés
Auvergne Rhône Alpes	659	16
Bourgogne Franche Comté	0	0
Bretagne	867	9
Centre-Val de Loire	0	0
Corse	0	0
Grand Est	57	2
Hauts de France	157	2
Ile de France	396	4
Normandie	68	1
Nouvelle Aquitaine	1079	12
Occitanie	163	4
Pays de la Loire	129	3
Provence Alpes Côte d'Azur	300	4
Guadeloupe	0	0
Guyane	0	0
Martinique	Sans objet	Sans objet
Mayotte	Sans objet	Sans objet
Réunion	Sans objet	Sans objet
TOTAL	**3 875**	**57**

On observe que trois régions comptent un nombre plus important de BRS : Auvergne-Rhône- Alpes, Bretagne et Nouvelle-Aquitaine. Cette différence s'explique principalement par la localisation des premiers OFS dits « historiques » : Lille, Lyon, Rennes et Bordeaux (anciennement zone B1). Les régions Ile-de-France et Provence-Alpes-Côte-d'Azur ont également assez rapidement développé une offre de BRS ; lorsque ce dernier s'est développé en zone A et Abis et principalement à Paris et en grande couronne ou encore au Pays Basque.

Le nombre de logements en BRS poursuit sa forte dynamique de progression, comme le montre le graphique ci-dessous :



2.2 Situation des communes comprenant des BRS au regard du décompte SRU

Depuis la loi ELAN (2018) le logement en BRS a été intégré à l'inventaire des logements sociaux comptabilisés au titre de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) (article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitat (CCH)).

La règle de comptabilisation des BRS est la suivante :

- Les BRS directement cédés à un ménage en application des articles L. 255-2 et L. 255-3 du CCH, sont des logements assimilés à des logements sociaux en PLS.

- Les BRS mis en location en application de l'article L. 255-4 du CCH par les OLS et avec conventionnement, sont assimilés à des logements locatifs fonction du niveau de plafond associé à l'agrément :
  - BRS location sociale conventionné PLAi : assimilé à un LLS PLAi ;
  - BRS location sociale conventionné PLUS : assimilé à un LLS PLUS ;
  - BRS location sociale conventionné PLS : assimilé à un LLS PLS.

- Les BRS mis en location en application de l'article L. 255-4 du CCH par des opérateurs non OLS - conventionnés APL ou non - sont assimilés à des logements locatifs sociaux en PLS.

Le tableau ci-dessous rend compte de la situation des communes comprenant des logements en BRS au 31 décembre 2024, tant au regard de l'art.55 de la loi SRU que de la zone de tension du marché immobilier :

Situation de la commune au regard de l'art. 55 de la loi SRU :

Zonage *(avant reclassement 2023)*	**Carencée**	**Soumise et déficitaire** *(non carencée)*	**Soumise et Non déficitaire**	**Non soumise**	**Total général**
Abis	90	47	83	6	**226**
A	195	784	1063	186	**2 228**
B1	96	304	654	278	**1 332**
B2	0	0	3	5	**8**
C	4	3	6	68	**81**
TOTAL	**385**	**1 138**	**1 809**	**543**	**3 875**

A noté que la différence entre 2023 et 2024 concernant la proportion de BRS en zone A et B1 est liée à la mise à jour du zonage et au passage de plusieurs grandes villes en zone A depuis fin 2025.

On observe que :

- 6% des BRS livrés au 31/12/2024 sont situées en zone Abis[1] ;
- 57% des BRS livrés au 31/12/2024 sont situées en zone A ;
- 34% des BRS livrés au 31/12/2024 sont situées en zone B1 ;
- moins de 1% des BRS livrés au 31/12/2024 sont situées en zone B2 ;
- 2% des BRS livrés au 31/12/2024 sont situées en zone C.

Ainsi, la majorité des logements en BRS est située en zone A et la quasi-totalité est située en zone tendue (Abis, A, B1).

Cela s'explique assez facilement au regard de l'objectif du BRS qui est de pouvoir proposer des prix de sortie accessibles dans des zones dans lesquelles le coût du foncier est important. Ensuite, l'OFS équilibre son opération sur le temps long grâce au paiement mensuel par le ménage d'une redevance (cf. page 13 ci-dessous).

On observe, en revanche, que le modèle BRS n'est pas très utilisé en zone Abis car le coût du foncier peut y être trop élevé, ce qui induirait une redevance trop importante pour être supportée par un ménage aux revenus modestes.

On observe ensuite que :

- 9% des logements en BRS livrés au 31/12/2024 sont situés dans des communes carencées ;
- 29% des logements en BRS livrés au 31/12/2024 sont situés dans des communes soumises à l'article 55 de la loi SRU et déficitaires ;
- 47% des logements en BRS livrés au 31/12/2024 sont situés dans des communes soumises à l'article 55 de la loi SRU mais non déficitaires ;
- 14% des logements en BRS livrés au 31/12/2024 sont situés dans des communes non soumises au décompte SRU.

[1] *Article D. 304-1 CCH _ zonage applicable depuis le 05 septembre 2025.*

On constate donc que quasiment la moitié des logements en BRS livrés se situent dans des communes soumises au décompte SRU mais non déficitaires. Dans l'ensemble plus de 75% des logements en BRS se situent dans des communes soumises à l'article 55 de la loi SRU.

La plus grande progression entre 2023 et 2024 se situe dans les communes soumises au décompte SRU et déficitaires (passages de 218 logements à 1 138 sur l'exercice). Le BRS contribue ainsi généralement à l'atteinte des objectifs de rattrapage fixés à ces communes, sous réserve du respect des obligations qualitatives sur la typologie des logements (PLAI/PLUS/PLS).

Le BRS est donc aujourd'hui clairement identifié comme un outil de mixité sociale. On observe qu'il est de plus en plus présent dans les plans locaux de l'habitat et il sera intéressant, avec son développement, de confirmer le fait que la production de BRS dans ces communes déficitaires constitue un levier de production de logements locatifs sociaux.

2.3 Caractéristiques de l'occupation des logements en BRS

Le tableau ci-après présente la répartition des logements livrés depuis la création du dispositif par typologie de logements et par composition des ménages acquéreurs :

Typologie du logement	T1	T2	T3	T4	T5	T6	Total général
Nombre de ménages avec 1 personne	44	900	752	71	5	0	**1 772**
Nombre de ménages avec 2 personnes	9	67	571	291	20	0	**958**
Nombre de ménages avec 3 personnes	4	15	186	362	37	0	**604**
Nombre de ménages avec 4 personnes	1	4	42	228	70	1	**346**
Nombre de ménages avec 5 personnes ou plus	1	0	7	44	51	3	**106**
Nombre de personnes composant le ménage non renseigné	1	28	3	26	3	0	**89**
TOTAL GÉNÉRAL	**60**	**1 014**	**1 589**	**1 022**	**186**	**4**	**3 875**

Le parc de logements en BRS se compose majoritairement de logements de type T2, T3 et T4. Ce constat corrobore les stratégies connues des OFS qui favorisent la construction des logements de ce type afin d'atteindre un public qui se projette plus longtemps dans son logement.

Ces stratégies traduisent une volonté effective de la part des OFS de faciliter l'accession sociale à la propriété de ménages modestes.

On observe ensuite que :

- 46% des logements en BRS livrés au 31/12/2024 sont occupés par des ménages avec 1 personne[2] ;
- 25% des logements en BRS livrés au 31/12/2024 sont occupés par des ménages avec 2 personnes ;
- 16% des logements en BRS livrés au 31/12/2024 sont occupés par des ménages avec 3 personnes ;
- 9% des logements en BRS livrés au 31/12/2024 sont occupés par des ménages avec 4 personnes ;
- 2% des logements en BRS livrés au 31/12/2024 sont occupés par des ménages avec 5 personnes ou plus.

Enfin, la majorité des logements satisfait la surface habitable (SHAB) minimum recommandée par le référentiel du logement de qualité, comme le montre le tableau ci-dessous :

Typologie du logement	T1	T2	T3	T4	T5	T6
SHAB min (m^2)	25	32	39	46	83	109
SHAB moyenne (m^2)	43	47	66	84	102	116
SHAB max (m^2)	90	97	105	147	131	131
RAPPEL NOMBRE DE LOGEMENTS	**60**	**1 014**	**1 589**	**1 022**	**186**	**4**

[2] *Arrêté du 29 juillet 1987 relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'État en secteur locatif*

2.4 Prix de cession et montant des redevances

Le tableau ci-après rend compte des prix observés par m² de surface habitable (TTC), comparé aux plafonds de prix applicables pour l'exercice 2024[3] :

	Abis	A	B1	B2	C
Nombre de logements contenant les informations	168	1924	1286	8	80
Prix moyen par m² SU (HT)	3 426 €	2 197 €	2 005 €	1 735 €	1 976 €
Plafonds HT	5 941 €	4 501 €	3 605 €	3 147 €	2 751 €
Pourcentage du plafond atteint	58%	49%	56%	55%	72%

D'une manière générale, les prix de cession pratiqués continuent d'être très inférieurs aux plafonds de prix fixés par l'arrêté du 26 mars 2004, quelle que soit la zone de tension.

Ces prix sont les prix observés depuis la mise en œuvre du BRS, les logements concernés ont été majoritairement commercialisés en 2022-2024. Il est intéressant d'observer que les prix moyens en 2022 et en 2024 sont relativement similaires :

- En zone A : 2 551 € en 2022 et 2 197 € en 2024
- En zone B1 : 1 828 € en 2022 et 2 005 € en 2024

Se pose donc la question de savoir si le BRS est un outil qui subit moins l'effet inflationniste de la hausse des prix du foncier et des hausses des coûts de construction ou si cet effet s'observera sur les prix de cession des droits réels pratiqués, à moyen terme, en 2026/2027.

Le tableau ci-dessous présente les niveaux de redevance constatés selon la zone de tension immobilière :

	Abis	A	B1	B2	C
Nombre de logements contenant les informations	189	2 041	1 296	8	80
Redevance mensuelle min par m² (SU)	0,58 €	0,10 €	0,08 €	0,53 €	0,15 €
Redevance mensuelle moyenne par m² (SU)	2,23 €	1,04 €	0,88 €	0,83 €	1,60 €
Redevance mensuelle max par m² (SU)	4,33 €	3,90 €	2,25 €	1,00 €	2,25 €

[3] *Arrêté du 26 mars 2004 relatif aux conditions d'application des dispositions de la sous-section 2 bis relative aux prêts conventionnés pour des opérations de location-accession à la propriété immobilière*

On constate que les niveaux de redevance restent, en 2024, relativement mesurés. Seuls les niveaux maximums en zone Abis et A dépassent les 2,50 € du m2, montant souvent présenté par les acteurs du secteur comme une limite de soutenabilité sociale du BRS.

Chaque OFS définit librement les modalités de calcul de la redevance. Son montant doit simplement « *tenir compte des conditions d'acquisition du patrimoine par l'OFS et, le cas échéant, des conditions financières et techniques de l'opération de construction ou de réhabilitation des logements et des conditions d'occupation des logements, objet du BRS* »[4].

On constate donc une grande amplitude de variation des montants de redevance (particulièrement en zone A et Abis), qui traduit des stratégies différentes des OFS. Grâce à une mobilisation importante des collectivités influant le montage économique des opérations, certains OFS ont fait le choix de plafonner les redevances à des niveaux très faibles. Par exemple à 0,11€/m2 à Rennes.

2.5 Types d'opérations immobilières (au 31/12/2024)

Il doit être précisé que l'information est manquante pour 160 logements.

Logements neufs :

3 184 logements livrés en BRS l'ont été dans le cadre d'une cession des droits réels immobiliers à des particuliers dans le cadre d'une VEFA (soit 86% du bilan global).

Ventes HLM :

418 logements livrés en BRS l'ont été dans le cadre d'une vente HLM (soit 11% du bilan global) :

- 76% par des ventes directes auprès d'un ménage occupant (L. 443-7 du CCH)
- 27% par le biais d'une vente de patrimoine HLM auprès d'un OFS (L. 443-11 du CCH)

Réhabilitations :

113 logements livrés en BRS sont issus d'une opération de réhabilitation/rénovation (soit 3% du bilan global ; ce nombre a cependant augmenté de 61% entre 2023 et 2024).

BRS locatif

10 logements livrés en BRS sont propriété d'un bailleur social qui les met en location sociale en application de l'article L. 255-4 du CCH :

- 6 en Bretagne ;
- 4 en Occitanie (livrés en 2024).

Enfin, on décompte **21 reventes** de logements en BRS à fin 2024.

[4] *Article L.255 – 8 CCH*

3 PARCOURS RÉSIDENTIEL ET REVENUS DES MÉNAGES ACQUÉREURS

3.1 Population cible des BRS

Le tableau ci-dessous présente la répartition du parcours résidentiel d'origine des acquéreurs de BRS :

Précédente modalité des logements des ménages preneurs :				
Du parc locatif social	Du parc locatif privé	Hébergé	Propriétaire	**Total général**
909	2 099	419	200	**3 627***

**Il doit être précisé que l'information est manquante pour 248 logements.*

L'exercice 2024 continue de marquer l'augmentation des ménages preneur en BRS qui étaient précédemment locataires dans le parc privé. En 2023, la grande majorité des ménages acquéreurs de BRS (76%) étaient issus du parc locatif, 50% du parc privé (+4% par rapport à 2022), et 26% du parc social (-6% par rapport à 2022).

En 2024, 84% des ménages acquéreurs en BRS étaient issus du parc locatif et parmi ces derniers 58% issus du parc privé et 25% issus du parc social.

Ce constat conforte la place du BRS comme nouveau maillon d'un parcours résidentiel entre la location et un éventuel achat en pleine propriété. Le BRS devient une solution d'épargne et de solvabilisation des ménages aux revenus modestes.
L'écart entre la proportion parc social/parc privé interroge en revanche. Il sera intéressant, à ce propos, de confronté ces résultats à ceux de l'étude comparative des profils de ménages en lien avec les produits LLI / PLS / PLUS / PLAI et PSLA / BRS commandée par l'Union sociale pour l'habitat (USH).

Le pourcentage de jeunes ménages qui étaient préalablement dans une situation d'hébergement reste stable : 11% en 2023 pour 12% en 2024.

Enfin les précédents propriétaires restent marginaux : 5% en 2023 et en 2024.

3.2 Revenus fiscaux de référence des ménage

Le tableau ci-dessous présente les revenus fiscaux de référence (RFR) des ménages en fonction de leur composition, comparé aux plafonds de prix applicables pour l'exercice 2024 :

Nombre de personnes dans le ménage	1	2	3	4	5	6 à 7
Nombre de logements	1772	958	604	346	89	17
Revenu fiscal de référence moyen	16 403 €	24 402 €	28 049 €	32 324 €	35 441 €	30 803 €
Plafond de ressources Zones A et Abis	37 581 €	56 169 €	73 630 €	87 909 €	104 592 €	130 810 €
Plafond de ressources Zone B1	37 581 €	56 169 €	67 517 €	80 875 €	95 739 €	119 743 €
Plafond de ressources Zones B2 et C	32 673 €	43 633 €	52 471 €	63 347 €	74 518 €	93 351 €
Pourcentage moyen d'atteinte du plafond de ressources (Zones A)	44%	43%	38%	37%	34%	24%

Si le revenu moyen des ménages acquéreurs en BRS augmente légèrement, il reste est très inférieur aux plafonds : aucune des catégories de ménages n'atteint les 50% d'atteinte des plafonds en vigueur.

Ces résultats traduisent, encore en 2024, la volonté des OFS ayant cédé les premiers logements en BRS de cibler des ménages modestes, éligibles aux logements locatifs sociaux de type PLUS.

Ces conclusions sont donc toujours à considérer dans un contexte de premières opérations, proposant des prix de sorties des logements largement en dessous des plafonds, et bénéficiant d'un accompagnement public important.

4 SYNTHÈSE ET PERSPECTIVES

L'année 2024 confirme la dynamique de développement du nombre de BRS et l'ancrage du dispositif sur l'ensemble du territoire national.

Les niveaux de prix de cession des droits réels immobiliers et de redevance restent, sur cet exercice, encore très raisonnables et permettent au dispositif d'atteindre son objectif.

Les projections très importantes de programme en cours démontrent une appropriation grandissante du bail réel solidaire par les acteurs du logement mais aussi par les collectivités locales.

Les outils techniques sont actuellement repensés pour accroître les capacités de l'État à suivre avec attention le développement du BRS. Ainsi, la DHUP procède actuellement à l'intégration du suivi des opérations en BRS dans le service informatique des aides à la pierre (SIAP) afin de fluidifier le processus d'enquête annuelle :

- En offrant d'abord aux services de l'État une visibilité en continu sur les opérations, depuis leur programmation jusqu'à leur commercialisation, au-delà de la seule restitution annuelle des livraisons ;

- En contribuant ensuite à faire du SIAP le guichet unique de suivi du logement aidé, notamment des programmes mixtes combinant BRS et LLS, afin de simplifier la saisie par les opérateurs selon le principe du « dites-le-nous une fois » et d'améliorer la compréhension des montages financiers et des équilibres économiques des opérations.

L'objectif est que ce nouveau module soit opérationnel au moment du lancement de la prochaine campagne de contrôle, c'est-à-dire début mars 2027.

Cette fiabilisation des données devra faciliter les actions visant à développer une offre de logement social cohérente dans l'ensemble de ses composantes et à veiller au maintien de la vocation sociale du bail réel solidaire.

MINISTÈRE
DE LA VILLE
ET DU LOGEMENT

Liberté
Égalité
Fraternité

