



72

Novembre 2023

Logement



# Focus sur...

Les organismes de foncier solidaire

## Bilan 2022 en Nouvelle-Aquitaine

**Au 31 décembre 2022, la Nouvelle-Aquitaine compte 21 organismes de foncier solidaire (OFS) agréés et 397 baux réels solidaires (BRS) signés. En 1 an, le nombre de BRS signés a augmenté de 75 %.**

Les organismes de foncier solidaire (OFS) ont été créés par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) en mars 2014, dans l'objectif de mettre en place une offre de logement en accession sociale à la propriété à des prix durablement abordables, le « bail réel solidaire » (BRS). Opérationnel depuis 2017, ce contrat, conclu entre l'OFS et des ménages confère à l'acquéreur un droit réel immobilier attaché au seul bâti, l'OFS demeurant propriétaire du foncier. Les ménages éligibles au dispositif doivent satisfaire des conditions de ressources (arrêté ministériel du 26 mars 2004). Les prix de cession des logements sont plafonnés (même arrêté). Les acquéreurs d'un BRS s'acquittent mensuellement, auprès de l'OFS, d'une redevance foncière fixée par l'OFS en tenant compte des conditions économiques du montage de l'opération immobilière et portée au contrat de bail.

### Les sources de ce bilan régional

Les organismes de foncier solidaire agréés en région Nouvelle-Aquitaine ont l'obligation, en application de l'article R. 329-11 du code de l'urbanisme, de transmettre un rapport d'activité dans les 6 mois, soit le 30 juin de chaque année, suivant la clôture de leur exercice annuel. Sur la base de ces rapports, la DREAL Nouvelle-Aquitaine dresse depuis 2022 un bilan régional de l'activité des organismes agréés sur son territoire.

### Bilan de l'activité des organismes de foncier solidaire

Une augmentation moins rapide que les années précédentes des organismes agréés

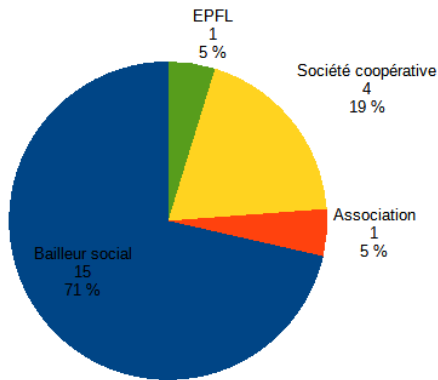
Au 31 décembre 2022, la Nouvelle-Aquitaine comptait 21 organismes agréés<sup>12</sup> en tant qu'organisme de foncier solidaire. 3 nouveaux organismes, Foncière Solucia Territoires, la coopérative d'habitation et CDC Habitat social ont été agréés en 2022.

1 Carte en annexe

2 En 2023, deux nouveaux organismes ont été agréés, Noalis et Vilogia.

## Une majorité de bailleurs sociaux agréés

15 de ces organismes sont des bailleurs sociaux (soit 71 % des organismes agréés), 4 des sociétés coopératives, 1 établissement public foncier local (EPFL), et une association.



Répartition des OFS par type de structure

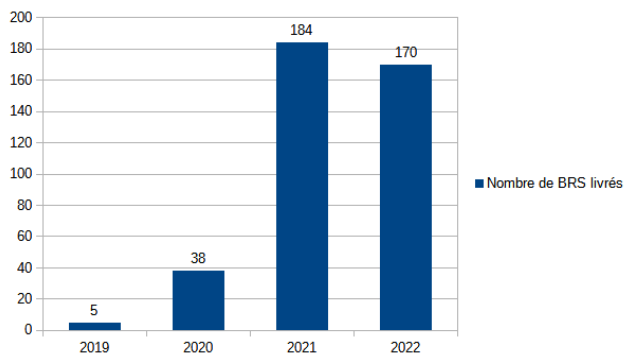
## Appréciation de l'activité des OFS

Le bail réel solidaire (BRS) se développe en Nouvelle-Aquitaine depuis l'agrément du premier organisme dans cette région dès 2017. Les organismes, en fonction de leur stratégie, développent plus ou moins vite leur activité en tant qu'organisme de foncier solidaire. Ainsi pour de nombreux organismes, les premières années sont consacrées à travailler sur les études et les montages de projet, l'identification des programmes dans le neuf ou dans l'ancien, sur la rédaction des modèles d'acte de vente et de réservation pour le bail réel solidaire... D'autres organismes ont choisi de commencer par commercialiser des BRS sous la forme de vente de logements sociaux.

De 2017 à 2022, 8 des 21 organismes agréés sur la région ont développé une offre en BRS. 10 autres organismes sans BRS aujourd'hui ont des livraisons prévues dans les 3 prochaines années. Enfin, 3 organismes, des bailleurs sociaux, n'ont pas remonté de perspectives de livraisons à 3 ans.

## Evolution du parc de logement en BRS

une augmentation de 75 % du parc de BRS au 31 décembre 2022



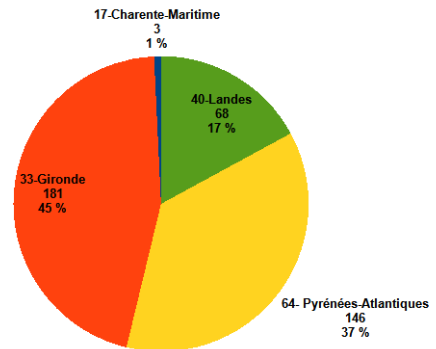
Au 31 décembre 2022, le parc de logements en Nouvelle-Aquitaine est composé de 397 BRS soit une augmentation de 75 % par rapport au 31 décembre 2021. Ce parc de logement a été produit par 8 organismes. Parmi ces 397 logements, 149

sont issus d'une vente HLM (38%). La Nouvelle-Aquitaine compte 39 % du parc de BRS produit au niveau national.

## Des BRS concentrés sur les 4 départements littoraux

Sur les 12 départements composant la Nouvelle-Aquitaine, 4 départements sont aujourd'hui concernés par le développement de ce produit, la Gironde (45%), les Pyrénées-Atlantiques (37%), les Landes (17%) et la Charente-Maritime (1%).

BRS par répartition territoriale en Nouvelle-Aquitaine



ATLAS CARTOGRAPHIQUE  
DREAL Nouvelle-Aquitaine  
Domaine Habitat

Localisation des BRS en  
Nouvelle-Aquitaine au 31/12/2022

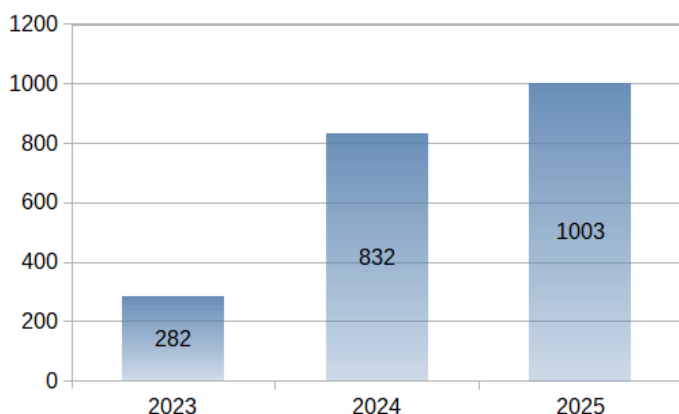


	Au regard de l'art 55 SRU commune :				
	Carencée	Soumise et déficitaire	Soumise mais ayant atteint le taux légal	non soumise	total
B1	46	157	44	123	370
B2	0	0	0	21	21
C	0	0	0	6	6
<b>Total général</b>	46	157	44	150	397

62 % des logements livrés en BRS sont situés dans des communes soumises à obligations au titre de l'article 55 de la loi SRU, dont 52 % sur le territoire de communes carencées ou déficitaires.

### 2000 BRS à l'horizon 2025 en Nouvelle-Aquitaine

Une augmentation de plus de 70 % est attendue pour 2023, de 64 % en 2024 et de 90 % en 2025.



### Parcours résidentiel et revenus des ménages acquéreurs

#### 3 ménages sur 4 signant un BRS sont des ménages composés d'une ou 2 personnes

65 % des BRS livrés en Nouvelle-Aquitaine sont des logements de type 3 et 4 et 30 % de type 2. 50 % des ménages ayant signé un BRS sont des ménages d'une personne.

	T1	T2	T3	T4	T5 et +	NR	Total
1 personne	7	110	74	9	0	0	200
2 personnes	1	7	55	23	2	0	88
3 personnes	0	1	27	34	0	0	62
4 personnes	0	0	8	22	5	0	35
5 personnes et +	0	0	0	5	4	0	9
NR	0	1	0	1	1	0	3

### Des montants de redevance très contrastés en fonction des territoires

D'une manière générale, les prix de cession pratiqués par les OFS sont très inférieurs aux plafonds de prix de cession fixés<sup>3</sup>, quelle que soit la zone concernée.

### Prix d'acquisition du bâti

	B1	B2	C
Nombre de logements	370	21	6
Prix mini par m <sup>2</sup> SU	907	1341	827
Prix médian par m <sup>2</sup> SU	1809	1660	1667
Prix plafond par m <sup>2</sup> SU (HT)	3092	2699	2360
Non Renseigné	54	0	0

93 % des BRS livrés en Nouvelle-Aquitaine le sont dans des communes en zone B1, les plus tendues, avec une grande amplitude de variation de redevances. Les redevances les moins élevées (0,3€/m<sup>2</sup>) caractérisent les ventes HLM en BRS et des baux issus de VEFA (ventes en l'état futur d'achèvement) dont les montants de redevance sont inférieurs à 1€/m<sup>2</sup> sur la métropole bordelaise. Le montant de redevance le plus élevé est de 2,26€. Le coefficient multiplicateur est donc de 7,5. En zone B2, l'amplitude est beaucoup moins forte avec un coefficient de 1,4.

	B1	B2	C
Nombre de logements	370	21	6
Redevance minimum par m <sup>2</sup> en €	0,3	0,88	0,5
Redevance médiane par m <sup>2</sup> en €	1,43	0,88	1
Redevance maximum par m <sup>2</sup> en €	2,26	1,2	1
Non Renseigné	54	0	0

Le prix médian de la redevance est de 1,4 €/m<sup>2</sup> et oscille entre 0,9 et 1,43 selon le zonage.

Les types d'opérations immobilières<sup>4</sup> sont les suivants :

- Logements neufs : au 31/12/2022, 237 livrés en BRS sont issus d'une cession de droits réels immobiliers dans le cadre d'une VEFA, soit 80 % du bilan global,
- Ventes HLM : au 31/12/2022, 58 logements locatifs sociaux ont fait l'objet d'une vente HLM dans le cadre d'un BRS, soit 20 % des BRS de la région,
- Réhabilitations : au 31/12/2022, 2 logements sont issus d'une opération de réhabilitation,
- Il n'y a pas de BRS locatifs en Nouvelle-Aquitaine.

### 2022, l'année des premières reventes de BRS

2022 est l'année des 4 premières reventes de BRS en Nouvelle-Aquitaine. Les OFS concernés par ces reventes notent la nécessité de mettre en place un accompagnement pour les encadrer. En effet, la complexité pour le vendeur d'expliquer le dispositif BRS aux nouveaux acquéreurs nécessite pour les organismes de contrôler les dossiers et les financements des acheteurs, les échanges entre vendeurs, acquéreurs, OFS, banque et notaire. Un OFS préconise de piloter ces reventes en interne et mettra en place cette activité entre la fin de l'année 2023 et le premier semestre 2024.

3 Plafonds de prix fixés par l'arrêté du 26 mars 2004

4-100 logements ne comportent aucun renseignement sur la nature de l'opération.

## 44 % de BRS signés par des ménages d'une personne issus du parc locatif privé

Les ménages signataires de BRS sont principalement issus du parc locatif privé (44 %) et du parc locatif social (34%).

	Provenance des ménages issus :					total général
	Parc social	Parc locatif privé	Hébergé	Propriétaire	autres parcours	
<b>Total</b>	133	175	59	16	14	397

### Focus sur les ménages issus du parc locatif privé

	Nombre de personnes dans le ménage :				
	1	2	3	4	5
<b>Nombre de logements</b>	87	37	31	12	4
<b>RFR min.</b>	0	11 168	1 681	5 903	NC
<b>RFR max</b>	25 159	32 730	35 978	38 988	NC
<b>RFR médian</b>	15 918	24 363	25 143	31 504	NC

	1	2	3	4	5
<b>Plafond de ressources zone B et C</b>	26 921	35 899	41 525	46 014	50 489

Une majorité des ménages issus du parc locatif privé est composé d'une seule personne. Certains de ces ménages ont un revenu fiscal de référence minimum de 0. Il s'agit probablement de jeunes actifs accédant à la propriété. L'ensemble des revenus fiscaux de référence maximum est inférieur aux plafonds de ressources fixés pour les zones B et C.

Les ménages de 2 et 3 personnes sont également nombreux (respectivement 22 % et 18%) avec pour certaines transactions, des ménages proches des plafonds de ressources, mais toujours inférieur.

Le revenu fiscal de référence de l'ensemble des ménages issus du parc privé s'élève à 19 100 €. Il est égal à celui de l'ensemble des acquéreurs de BRS (19 000 €) quel que soit leur parcours d'origine (propriétaires, parc public, parc privé, hébergé).

### Focus sur les ménages issus du parc locatif social

	Nombre de personnes dans le ménage :				
	1	2	3	4	5
<b>Nombre de logements</b>	61	36	24	19	3
<b>RFR min.</b>	7 367	2 593	12 139	21 058	NC
<b>RFR max</b>	25 249	37 160	36 596	40 536	NC
<b>RFR médian</b>	18 535	21 025	24 403	29 612	NC

#### Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Nouvelle-Aquitaine

15, rue Arthur Ranc  
BP 60539 - 86020 Poitiers CEDEX  
Tél : 05 49 55 63 63

[www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr](http://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr)

Les accédants issus du parc public, comme les ménages issus du parc locatif privé, sont en majorité des ménages composés d'une seule personne. Dans cette catégorie, il n'y a pas de revenus fiscaux de référence nul. Les revenus médians sont supérieurs pour les ménages d'une personne aux revenus médians des locataires issus du parc privé, pour les autres catégories de ménages ils sont inférieurs ou équivalents.

Le revenu fiscal de référence médian s'élève à 20 900 € pour l'ensemble des ménages acquéreurs issu du parc public. Ce revenu est supérieur à celui de l'ensemble des acquéreurs de BRS (19 000 €).

#### Des BRS dont la part diminue parmi les produits permettant l'accession sociale à la propriété

En 2022, les organismes HLM, ont prévu dans leur programmation 662 logements en accession sociale à la propriété (PSLA, source SISAL), soit 27 % d'augmentation par rapport à l'année 2021. 406 PSLA étaient programmés en Gironde, 144 en Charente-Maritime, 42 en Pyrénées-Atlantiques et 25 dans les Landes. Les BRS signés en 2022 représentent donc 20 % de l'ensemble de ces deux produits d'accession sociale à la propriété (PSLA +BRS) en Nouvelle-Aquitaine. Cette part des BRS est en diminution par rapport à 2021 (26%). Une explication possible est un nombre de PSLA programmé très inférieur à celui de 2022, lié aux suites de la crise sanitaire.

En 2022, les départements qui concentrent la programmation de PSLA sont également ceux qui développent le BRS.

**Directeur de publication : David GOUTX**

**Rédactrice :** Sandrine LE GRAS  
Pôle parc public et politiques sociales du logement /  
Département habitat

[Page internet liée au thème](#)

**Courriel :** [dh.sahc.dreal-na@developpement-durable.gouv.fr](mailto:dh.sahc.dreal-na@developpement-durable.gouv.fr)

**ISSN :** 2607-8007

Annexe 1 : Carte des organismes de foncier solidaire agréé en Nouvelle-Aquitaine

ATLAS CARTOGRAPHIQUE  
DREAL Nouvelle-Aquitaine

Les organismes de foncier solidaire en Nouvelle-Aquitaine  
Situation au 1er octobre 2023

