



Décembre 2024
N° 81

Logement



Focus sur...

Les organismes de foncier solidaire

Bilan 2023 en Nouvelle-Aquitaine

Au 31 décembre 2023, la Nouvelle-Aquitaine compte 23 organismes de foncier solidaire (OFS) agréés, avec un total de 689 baux réels solidaires (BRS) signés. En l'espace d'une année, le nombre de BRS signés a connu une augmentation significative de 67 %.

Les organismes de foncier solidaire (OFS) ont été créés par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) de mars 2014, pour offrir un accès à la propriété à des prix abordables, via le « bail réel solidaire » (BRS). En vigueur depuis 2017, ce contrat entre l'OFS et les ménages permet à l'acquéreur de posséder le bâti, tandis que l'OFS conserve la propriété du foncier. Les ménages doivent respecter des critères de ressources (arrêté du 26 mars 2004), et les prix des logements sont plafonnés. Les acquéreurs paient mensuellement une redevance foncière, déterminée par l'OFS en fonction des conditions économiques de l'opération.

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 au plus tard le 31 juillet de chaque année. 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

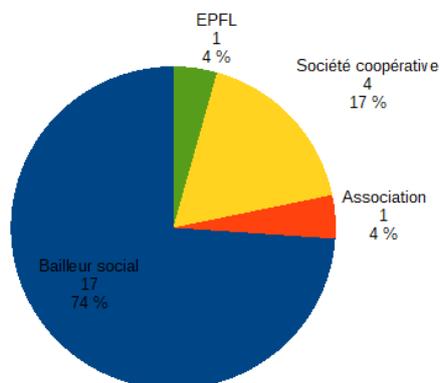
Un nombre d'organismes agréés en faible augmentation depuis 2022

Au 31 décembre 2023, la Nouvelle-Aquitaine comptait 23 organismes agréés¹ en tant qu'organismes de foncier solidaire, soit 2 de plus qu'en 2022 (Noalis et Vilogia ont été agréés en 2023).

1 Carte en annexe

Une majorité de bailleurs sociaux agréés

17 des organismes agréés OFS sont des bailleurs sociaux, 4 des sociétés coopératives, 1 établissement public foncier local (EPFL), et une association. Les 3 structures en attente d'un agrément sont une association, un promoteur et un organisme HLM.



Répartition des OFS par type de structure

Le développement de l'activité des OFS

Le bail réel solidaire (BRS) se développe en Nouvelle-Aquitaine depuis l'agrément du premier organisme 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.

En 2023, de nombreux organismes ont signalé l'abandon de leur projet de signature d'un BRS en raison de la crise sanitaire, la guerre en Ukraine, l'augmentation des coûts des matériaux de construction et des taux d'intérêt, affectant ainsi la solvabilité des ménages.

Depuis 2017, 10 des 23 organismes agréés dans la région proposent des baux réels solidaires (BRS). En termes de perspectives, 7 autres organismes, qui ne disposent pas encore de BRS, prévoient des livraisons dans les trois prochaines années et 6 bailleurs sociaux, dont certains ont été récemment agréés ou opèrent dans plusieurs régions, n'ont pas communiqué de perspectives de livraison.

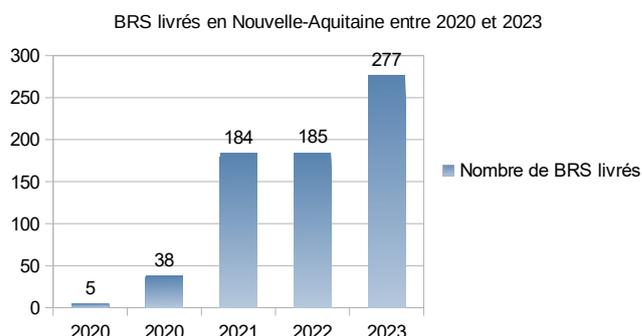
Les évolutions législatives

La loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et la simplification a fait évoluer le dispositif en :

- Consacrant le BRS comme un dispositif à destination de ménages modestes,
- Ouvrant la vente HLM dans le régime du BRS,
- Soumettant à l'avis du CRHH l'agrément des OFS,
- Étendant le champ d'intervention des OFS, à titre subsidiaire, à des locaux d'activités à usage professionnel et commercial.

Evolution du parc de logement en BRS

Une augmentation de 67 % du parc de BRS au 31 décembre 2023



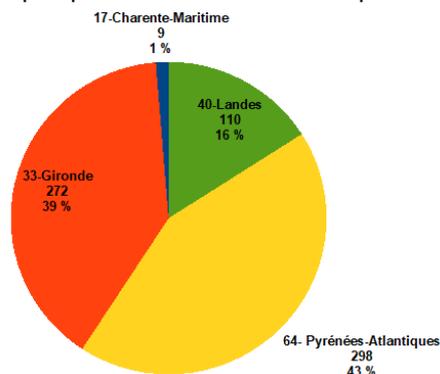
Au 31 décembre 2023, le parc de logements en Nouvelle-Aquitaine comprend 689 baux réels solidaires (BRS), représentant une augmentation de 67 % par rapport au 31 décembre 2022. Ce parc a été développé par 10 organismes. Parmi ces 689 logements, 169 proviennent d'une vente HLM, soit 25 % du total.

La Nouvelle-Aquitaine représente 33 % du parc de BRS produit à l'échelle nationale.

Une concentration 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, les Pyrénées-Atlantiques (43%), la Gironde (39%), les Landes (16%) et la Charente-Maritime (1%).

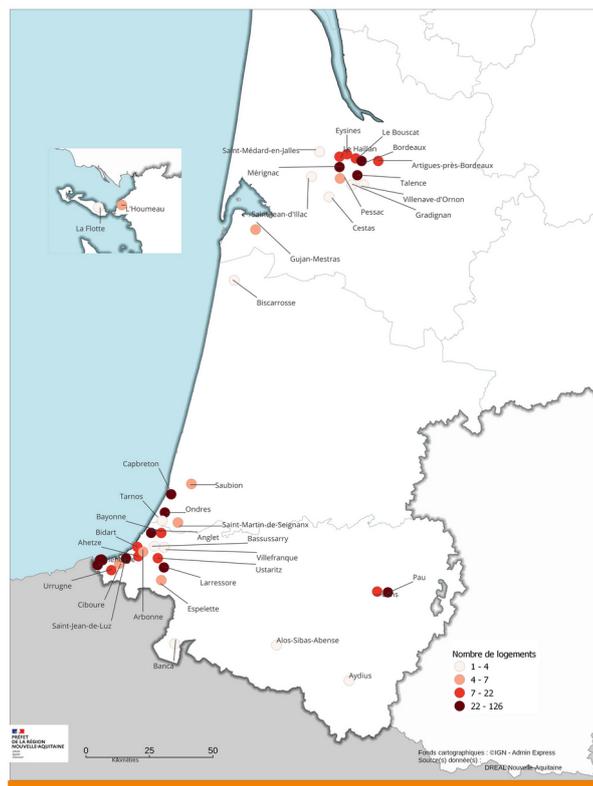
BRS par répartition territoriale en Nouvelle-Aquitaine



Le développement du BRS en Nouvelle-Aquitaine est particulièrement visible sur les secteurs tendus de la région.

ATLAS CARTOGRAPHIQUE
DREAL Nouvelle-Aquitaine
Domaine Habitat

Localisation des BRS en
Nouvelle-Aquitaine au 31/12/2023



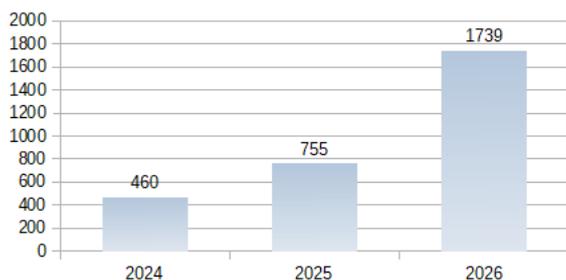
Une majorité de BRS sur le territoire des communes déficitaires

	Au regard de l'art 55 SRU commune :				total
	Carencée	Soumise et déficitaire	Soumise mais ayant atteint le taux légal	non soumise	
B1	62	318	4	208	592
B2		14		75	89
C				8	8
Total général	62	332	4	291	689

58 % des logements livrés en BRS sont situés dans des communes soumises à obligations au titre de l'article 55 de la loi SRU, la quasi totalité sur le territoire de communes carencées ou déficitaires.

3600 BRS à l'horizon 2026 en Nouvelle-Aquitaine

Une augmentation de 67 % du nombre de BRS est attendue pour 2024, de 66 % en 2025 et de 91 % en 2026, ce qui est cohérent avec les évolutions constatées du nombre de BRS en Nouvelle-Aquitaine entre 2021 et 2023.



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

Parcours résidentiel et revenus des ménages acquéreurs

Un ménage sur deux signant un bail réel solidaire (BRS) est constitué d'une personne seule.

66 % des BRS livrés en Nouvelle-Aquitaine sont des logements de type 3 et 4 et 29 % de type 2. 48 % des ménages ayant signé un BRS sont des ménages d'une personne.

	T1	T2	T3	T4	T5 et +	Total
1 personne	8	186	124	13		331
2 personnes	2	11	99	40	2	154
3 personnes		1	42	73	1	117
4 personnes		1	13	45	10	69
5 personnes et +	1			5	8	14
NR		1	1	2		4

Des montants de redevance très contrastés en fonction des territoires

Les prix de cession pratiqués par les OFS sont très inférieurs aux plafonds de prix de cession fixés², quelle que soit la zone concernée. Le prix médian est 30 % en dessous du plafond en B1, 34 % en B2, beaucoup plus faible en C.

Prix d'acquisition du bâti

	B1	B2	C
Nombre de logements	592	89	8
Prix mini par m² SU	1342	1337	782
Prix médian par m²/SU	1905	1875	1649
Prix plafond par m² SU (HT)	3223	2518	1784
NR (en nombre de logements)	53	0	0

86 % des BRS sont livrés dans des communes de zone B1, la plus tendue, avec des redevances variables. Les ventes HLM en BRS affichent les redevances les plus basses, à 0,26 €/m². Les baux issus de VEFA (ventes en l'état futur d'achèvement) présentent des redevances inférieures à 1 €/m² dans la métropole bordelaise, tandis que le montant le plus élevé atteint 2,27 €, établissant un coefficient multiplicateur de 8,5. En zone B2, la variation des redevances est moins marquée, avec un coefficient de 1,4. Les montants et amplitudes de redevances restent comparables à ceux observés au 31 décembre 2022.

	B1	B2	C
Nombre de logements	592	89	8
Redevance minimum par m² en €	0,26	0,88	NC
Redevance médiane par m² en €	1,42	1,02	NC
Redevance maximum par m² en €	2,27	1,20	NC
Non renseigné	53	0	NC

Le prix médian de la redevance est de 1,32 €/m² et oscille entre 1,02 et 1,42 selon le zonage. Le prix médian de la redevance est de 1,27 € en offre nouvelle et de 1,35 € en

ventes HLM.

Les types d'opérations immobilières concernés par le BRS sont les suivantes :

- Logements neufs : Au 31 décembre 2023, 433 logements livrés sous BRS ont été issus d'une cession de droits réels immobiliers dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), ce qui représente une augmentation de 83 % par rapport à 2022, soit 72 % du bilan global.
- Ventas HLM : Au 31 décembre 2023, 169 logements locatifs sociaux ont été vendus dans le cadre d'un BRS, marquant une hausse de 191 % par rapport à 2022, ce qui représente 28 % des BRS de la région.
- Réhabilitations : Au 31 décembre 2023, 3 logements ont été issus d'opérations de réhabilitation ;
- 84 logements non renseignés.

Adaptation des procédures des organismes aux premières reventes de BRS

2022 était l'année des 4 premières reventes de BRS en Nouvelle-Aquitaine. En 2023, 7 nouvelles reventes viennent s'y ajouter. 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, banques et notaires. Un OFS préconise de piloter ces reventes en interne et devait mettre en place cette activité en septembre 2024. Un autre organisme a passé une convention de partenariat avec une agence immobilière afin de rechercher des repreneurs en cas de cession de BRS.

1 BRS sur 2 signé est signé par des locataires du parc privé

Les ménages signataires de BRS sont principalement issus du parc locatif privé (48 %), en augmentation par rapport au bilan 2022 et du parc locatif social (29%).

	Parc social	Parc locatif privé	Hébergé	Propriétaire	autres parcours
Total	191	328	104	37	29

Focus sur les ménages issus du parc locatif privé

Preneurs issus du parc privé	Nombre de personnes dans le ménage :				
	1	2	3	4	5
Nombre de logements	161	70	56	31	6
RFR min.	0	4 040	1 681	5 903	NC
RFR max	32 310	32 730	41 080	43 273	NC
RFR médian	16 208	23 131	28 092	32 021	NC

RFR / Revenu Fiscal de Référence

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

La moitié des ménages issus du parc locatif privé est composée 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 17 %).

Le revenu fiscal de référence de l'ensemble des ménages issus du parc privé s'élève à 19 983 €. Il est équivalent à celui de l'ensemble des acquéreurs de BRS (19 760 €) quel que soit leur parcours d'origine (propriétaires, parc public, parc privé, hébergé). Le revenu fiscal de référence pour les ménages issus du parc privé a augmenté de 4,6 % en un an.

Focus sur les ménages issus du parc locatif social

Preneurs issus du parc public	Nombre de personnes dans le ménage :				
	1	2	3	4	5
Nombre de logements	64	53	40	28	6
RFR min.	7 367	0	12 139	21 058	NC
RFR max	25 249	37 160	45 522	40 536	NC
RFR médian	18 399	19 979	25 933	31 718	NC

Les accédants issus du parc public, sont dans un tiers des cas des ménages composés d'une seule personne, les ménages de 2 personnes représentent 28 % des preneurs de BRS et les ménages de 3 personnes 21 %. 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.

Le revenu fiscal de référence médian s'élève à 20 995 € pour l'ensemble des ménages acquéreurs issus du parc public. Ce revenu est supérieur à celui de l'ensemble des acquéreurs de BRS (19 760 €). L'augmentation du revenu fiscal de référence pour les ménages issus du parc public est très faible, elle s'élève à 0,4 %.

Des BRS dont la part est significative parmi les produits permettant l'accession sociale à la propriété*

En 2023, les organismes HLM, ont prévu dans leur programmation 113 logements en accession sociale à la propriété (PSLA, source SIAP). Par ailleurs, la vente HLM (hors vente en BRS) représente 890 ventes cette même année. Les BRS signés en 2023 (277 BRS, dont 89 ventes HLM) représentent donc 22 % de l'ensemble de des produits d'accession sociale à la propriété (PSLA +BRS+ ventes HLM) en Nouvelle-Aquitaine. Le BRS en 2023 représente 1 accession sociale sur 5, montrant ainsi l'implication des acteurs du territoire (OFS et collectivités territoriales) qui trouvent dans le développement de ce produit un moyen de contribuer au développement du parcours résidentiel des ménages les plus modestes tout en garantissant l'absence de spéculation immobilière sur les territoires.

*Le changement d'outil entre SISAL et l'infocentre SIAP ne permet pas les comparaisons avec les années précédentes.

**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

Directeur de publication : Vincent JECHOUX

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

[Page internet liée au thème](#)

Courriel : dh.sahpl.dreal-na@developpement-durable.gouv.fr

ISSN :

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

