

Le bilan d'activité des OFS

Chiffres de l'observatoire FSF

Données arrêtées fin octobre 2023



Qu'est-ce Foncier Solidaire France ?

Le **réseau Foncier Solidaire France** a été initié à l'occasion des premières journées d'échange du réseau des OFS les 15 et 16 novembre 2018 à Lille. Une charte d'orientation exposant les valeurs partagées par les OFS agréés ou naissants et par les partenaires soutenant leurs initiatives, dont le Ministère du logement, a été signée.

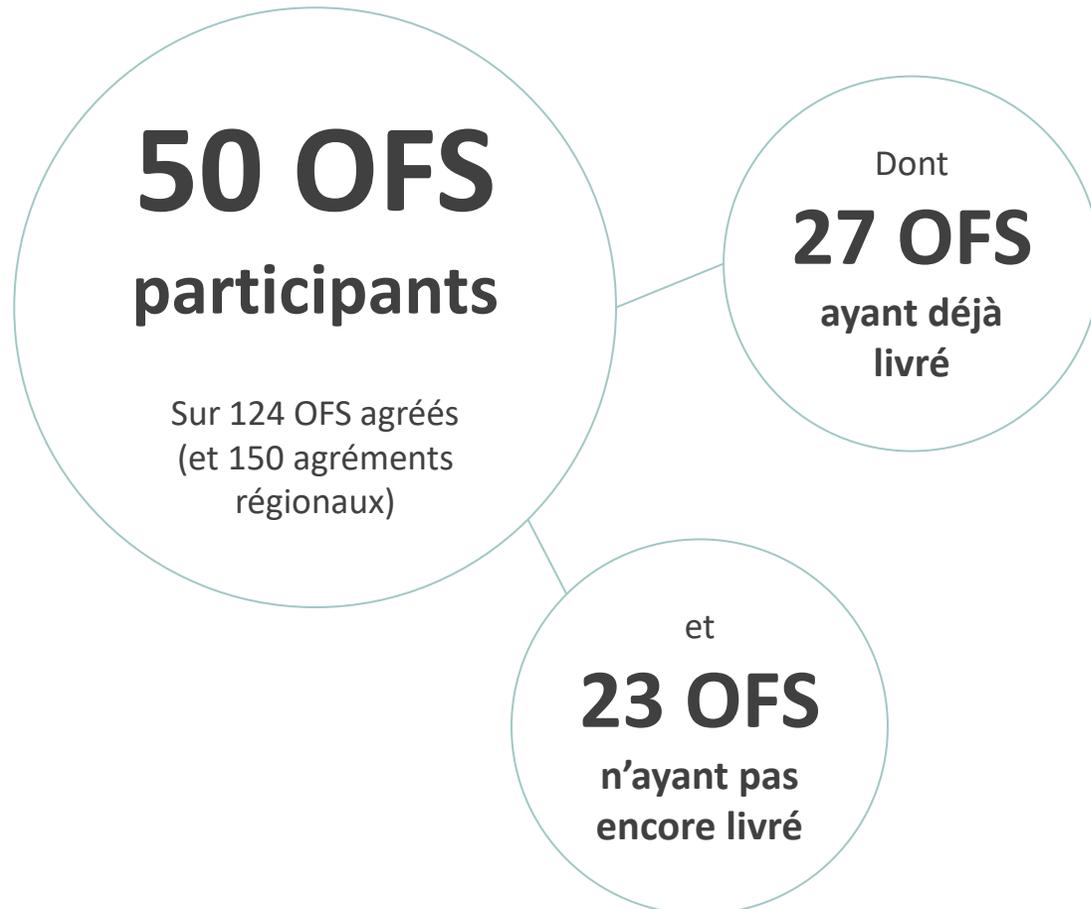
Le réseau s'est ensuite monté en **association** lors d'une assemblée générale constitutive le 15 février 2021. Aujourd'hui le fonctionnement de l'Association se veut à la fois engageant et souple, afin de créer une dynamique de groupe tout en préservant la liberté d'expérimentation et d'articulation à chaque contexte local, ce qui permet de respecter la diversité des modèles des OFS.

Au sein de Foncier Solidaire France, les **OFS agréés**, nourris de valeurs communes s'engagent, avec le soutien du ministère de tutelle et, le cas échéant, avec le soutien de leurs structures fédératives, à promouvoir et soutenir le **développement d'un mode de production du logement durablement abordable**.

Quel est le but de l'observatoire ?



L'observatoire et sa représentativité



Une couverture de la production presque complète

7 OFS ne sont pas dans l'observatoire FSF alors qu'ils ont livré des BRS selon la DHUP*

Ces OFS absents de l'observatoire représentent **4%** du total des BRS livrés*

* Chiffres DHUP sur les livraisons au 31 décembre 2023

France

Résultats à l'échelle nationale

**FONCIER
SOLIDAIRE
FRANCE**

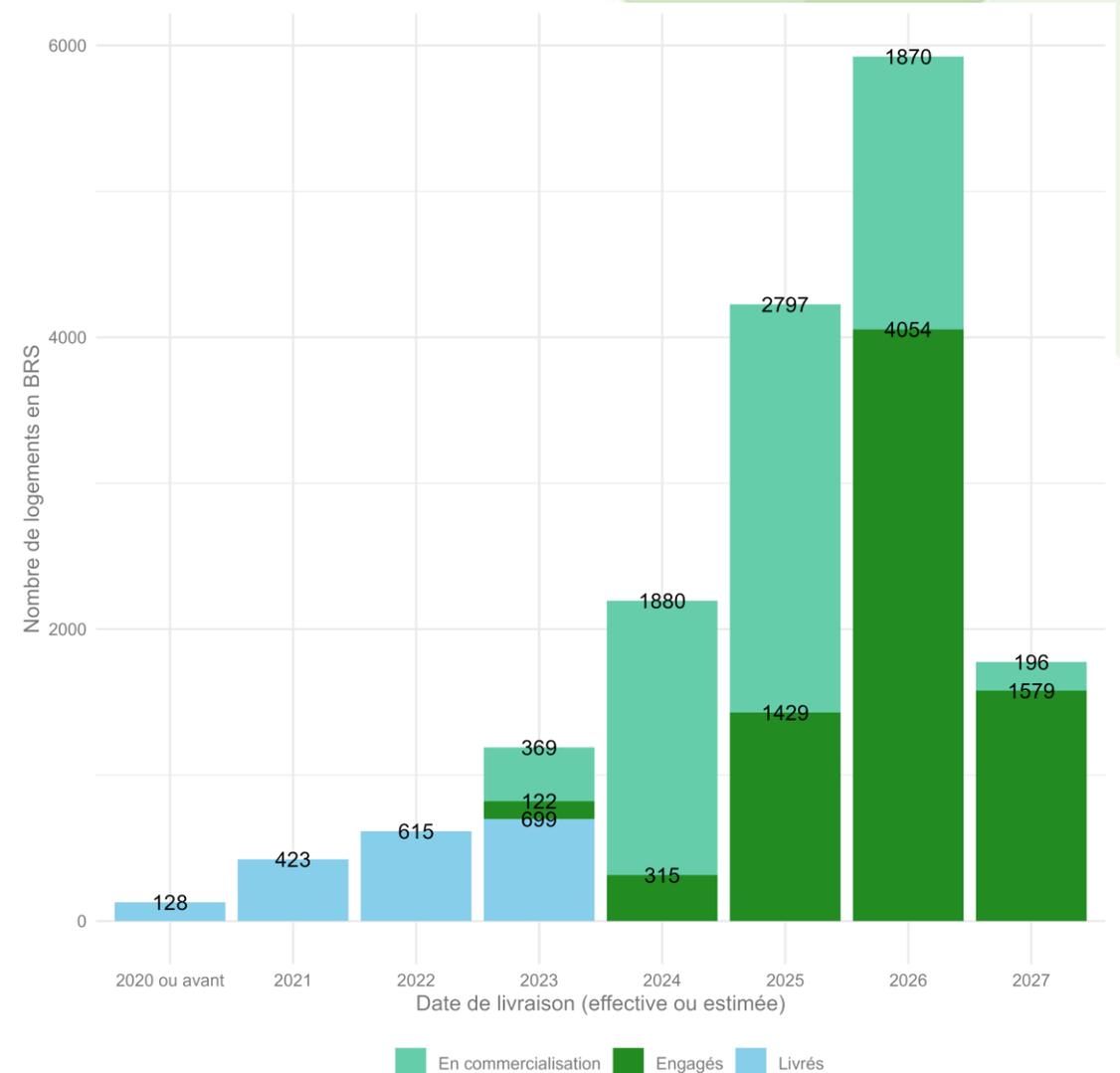
RÉSEAU DES ORGANISMES
DE FONCIER SOLIDAIRE

Forte croissance de la production de BRS

État d'avancement	Nombre de BRS	% des BRS
Livrés	1 865	11 %
En projet	14 661	89 %
<i>Dont projets seulement engagés</i>	7 499	46 %
<i>Dont projets en cours de commercialisation</i>	7 112	43 %
Total	16 476	100 %

Définitions : un BRS est « livré » dès que le bâtiment est fini. Un BRS est « en projet » si le programme devant conduire à sa réalisation a déjà passé l'étape de l'engagement. Un BRS en projet peut donc être en cours de commercialisation ou non.

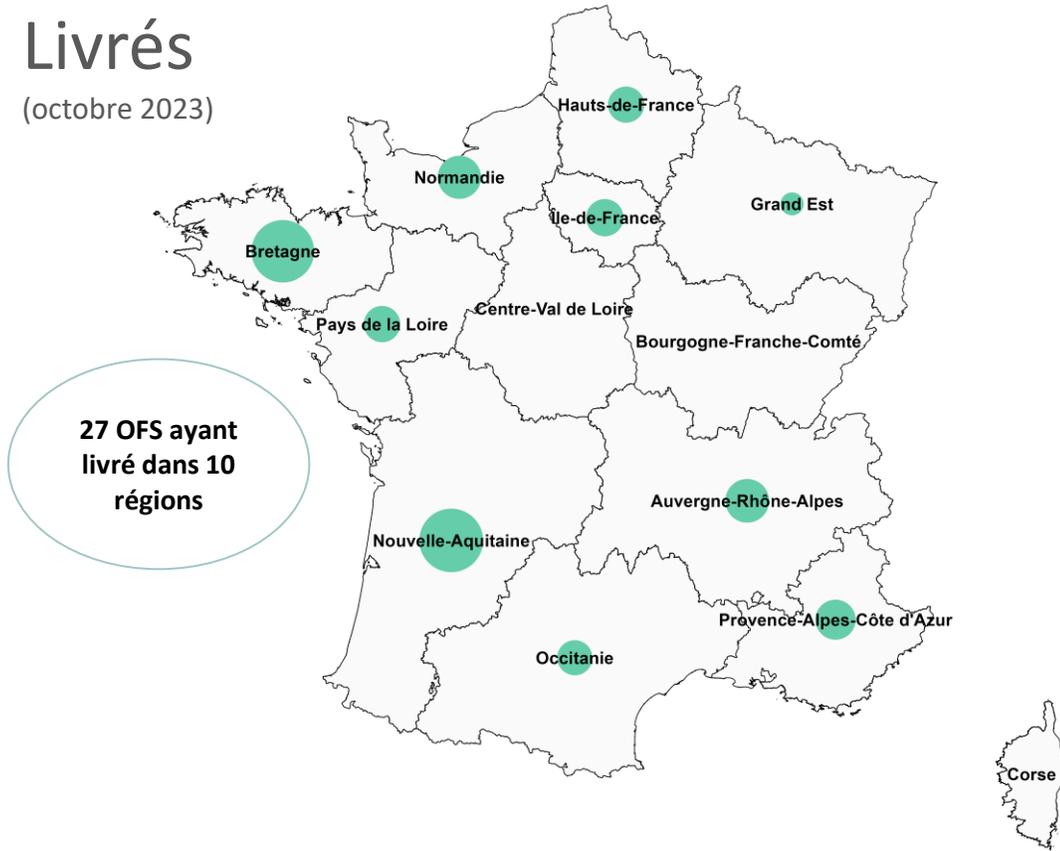
Remarque : la définition d'un BRS « livré » diffère quelque peu ici par rapport à celle de la DHUP. Ici, il s'agit du livré « opérationnel » quand, pour la DHUP, un BRS « livré » est un BRS livré et occupé par un ménage.



La production par région

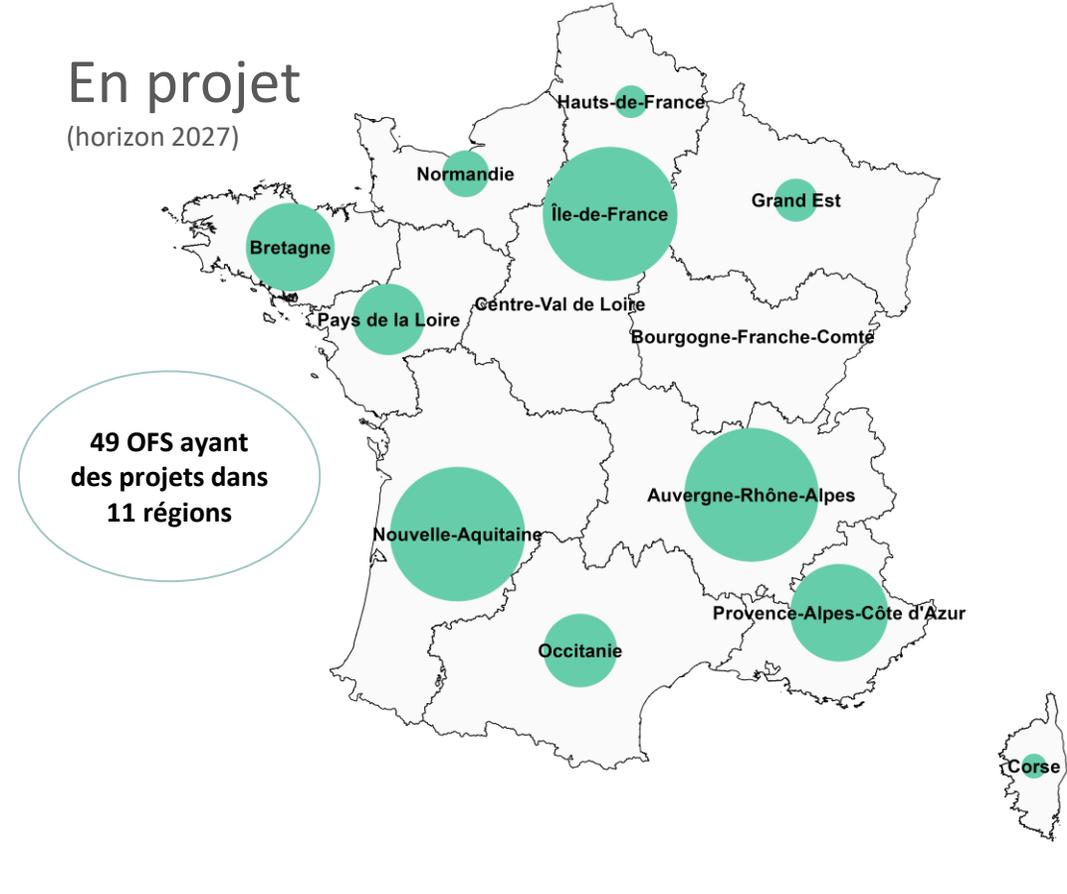
Livrés

(octobre 2023)



En projet

(horizon 2027)



Nombre de BRS en projet 100 200 300 400 500

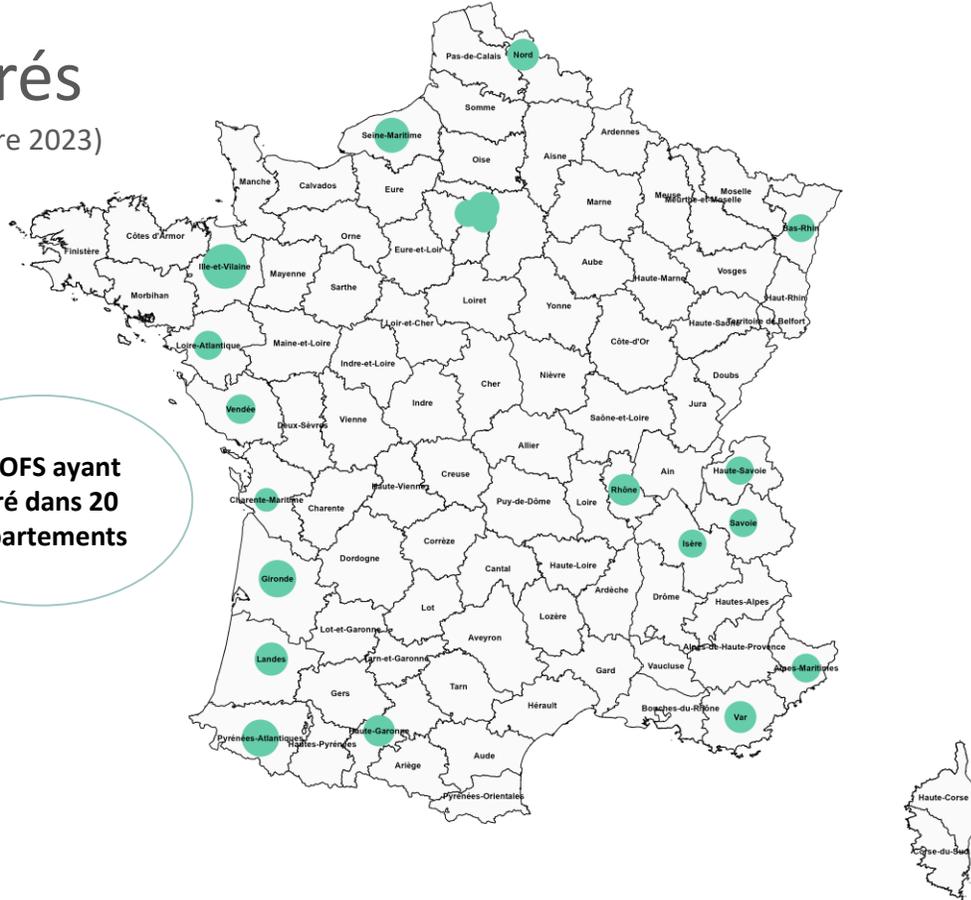
Nombre de BRS en projet 1000 2000 3000

Une présence qui s'intensifie dans des régions déjà concernées

La production par département

Livrés

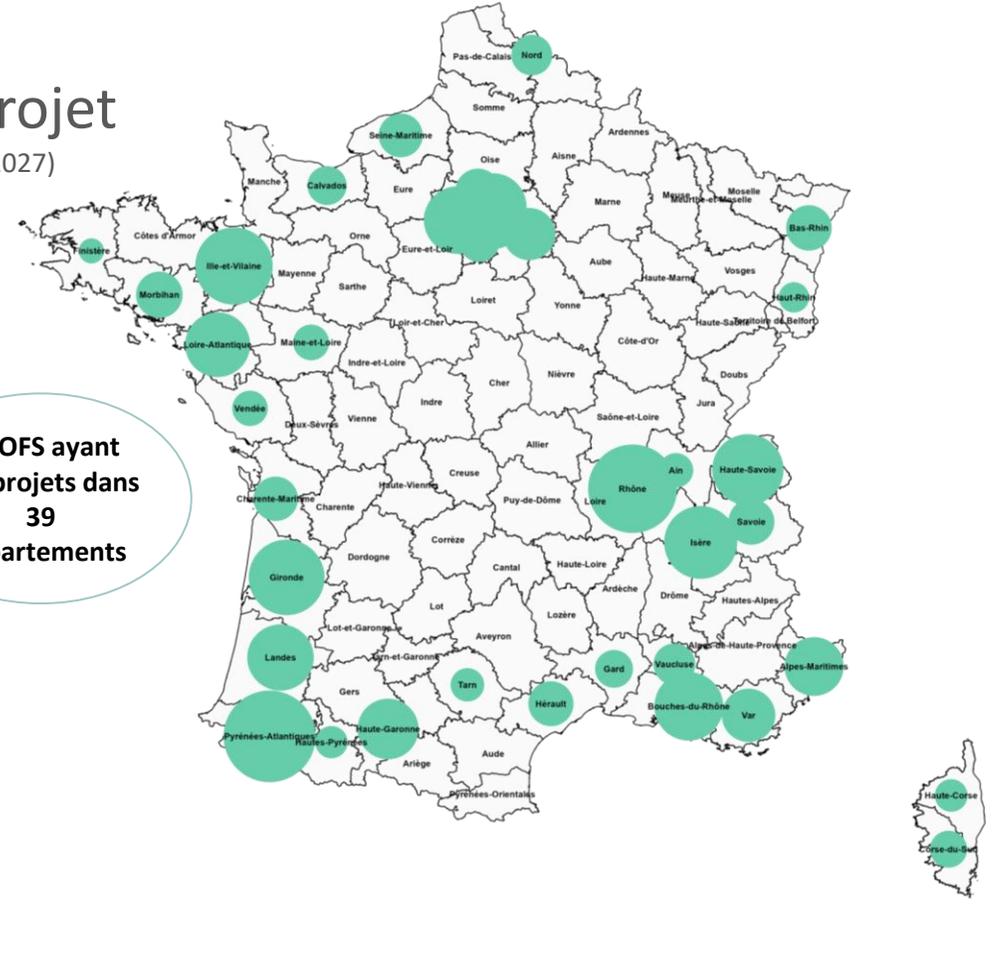
(octobre 2023)



Nombre de logements BRS 0 100 200 300 400 500

En projet

(horizon 2027)



Nombre de logements BRS 0 400 800 1200 1600

Une production concentrée dans une minorité de départements mais qui recoupe la géographie de la tension immobilière

La production par catégorie de zonages

Une production davantage localisée en zone B1 ou B2 mais un rééquilibrage vers la zone A à l'avenir

Zonage ABC	Nombre de BRS livrés	% des BRS livrés	Nombre de BRS en projet	% des BRS en projet
Zone Abis et A	726	39 %	7 310	50 %
Zone B1 ou B2	1 115	59 %	6 655	45 %
Zone C	24	2 %	646	5 %
Total	1 865	100 %	14 611	100 %

Remarque : zonage ABC en vigueur au moment de la collecte des données (fin 2023), intégrant donc les reclassements réalisés en 2023 - Voir site data.gouv ([ici](#))

SRU	Nombre de BRS livrés	% des BRS livrés	Nombre de BRS en projet	% des BRS en projet
Hors SRU	255	14 %	3 725	25 %
Communes SRU	1 610	86 %	10 886	75 %
<i>Dont communes SRU carencées</i>	<i>147</i>	<i>7 %</i>	<i>1 416</i>	<i>9,6%</i>
Total	1 865	100 %	14 611	100 %

Une production concentrée dans les communes SRU mais assez peu dans les communes carencées

Remarque : zonage SRU en vigueur au moment de la collecte des données (fin 2023) – Voir site data.gouv ([ici](#))

La typologie des programmes

Des BRS produits prioritairement à travers des programmes de construction neuve

Type de programmes	Nombre de BRS livrés	% des BRS livrés	Nombre de BRS en projet	% des BRS en projet
Neuf	1 421	76,1 %	13 894	95 %
Réhabilitation	48	2,7 %	412	3 %
Vente HLM	204	10,9 %	273	1,8 %
Autre ou manquant	192	10,3 %	32	0,2 %
Total	1 865	100 %	14 611	100 %

Maîtres d'ouvrages	Nombre de BRS livrés	% des BRS livrés	Nombre de BRS en projet	% des BRS en projet
OLS	1 245	66,8 %	7 844	53,8 %
OFS	10	0,6 %	772	5,3 %
Promoteur privé	298	15,9 %	4 005	27,4 %
Copromotion privé-social	23	1,3 %	1 551	10,6 %
Autre ou manquant	289	15,4 %	439	2,9 %
Total	1 865	100 %	14 661	100 %

Les organismes de logements sociaux (OLS) sont les principaux maîtres d'ouvrages, bien que les promoteurs privés accentuent leur implication dans les projets

La typologie des programmes

Des logements de tailles souvent intermédiaires (2 ou 3 pièces) avec des typologies relativement stables dans les projections

Typologie des BRS	Nombre de BRS livrés	% des BRS livrés	Nombre de BRS en projet	% des BRS en projet
1 pièce	24	1,5 %	80	0,5 %
2 pièces	455	24 %	3252	22 %
3 pièces	777	42,5 %	6549	45 %
4 pièces	495	26 %	3938	27 %
5 pièces	114	6 %	792	5,5 %
Total	1 865	100 %	14 611	100 %

Mixité des programmes	Nombre de BRS livrés	% des BRS livrés	Nombre de BRS en projet	% des BRS en projet
Programmes uniquement BRS	1 263	68 %	6 194	42 %
Programmes mixtes	602	32 %	8 417	58%
Total	1 865	100 %	14 611	100 %

À l'avenir, des projets qui associeront davantage les BRS à d'autres types de logements (libres, PSLA, etc.)

Le foncier des programmes

Les acteurs de la sphère publique (au sens large) sont les principaux pourvoyeurs de foncier pour la production de BRS

Origine du foncier	Nombre de BRS livrés	% des BRS livrés	Nombre de BRS en projet	% des BRS en projet
Aménageur	530	28,4 %	3 824	26,2 %
Collectivité	333	17,9 %	1 933	13,2 %
EPF	151	8,1 %	1 057	7,2 %
OLS	109	5,8 %	1 614	11,1 %
Particulier	52	2,7 %	2 174	14,9 %
Promoteur	231	12,3 %	2 923	20,1 %
État	0	0 %	158	1,1 %
Autre ou manquant	459	24,8 %	928	6,2 %
Total	1 865	100 %	14 661	100 %

Dans les projets en cours, des promoteurs privés qui accentuent leur rôle dans l'approvisionnement foncier

L'économie des programmes

Une redevance de 0,87 €/m² en moyenne et qui devrait passer le seuil d'un euro à l'avenir

		min	médiane	moyenne	max
Redevance foncière mensuelle (€/m ² shab)	Programmes livrés	0,004	0,67	0,87	3,56
	Programmes en projet	0,002	1,2	1,2	3,6

Indexation redevance	Nombre de BRS livrés	% des BRS livrés	Nombre de BRS en projet	% des BRS en projet
IRL	1 116	60 %	12 189	83,5 %
ICC	/	/	27	0,1 %
Autre ou manquant	749	40 %	2 395	16,4 %
Total	1 865	100 %	14 611	100 %

L'IRL est l'indice de référence pour l'indexation des redevances

Autre :

- Pas d'indexation
- 5 centimes tous les 5 ans
- Au maximum au taux du livret A à la revente
- Indexation IRL articulée avec le coût du prêt Gaïa

L'économie des programmes

Bien souvent la durée des BRS est de 99 ans, mais cette durée est inférieure dans la moitié des cas

Durée des baux	Nombre de BRS livrés	% des BRS livrés	Nombre de BRS en projet	% des BRS en projet
50 ans	4	0,2 %	544	3,7 %
60 ans	255	13,6 %	513	3,5 %
80 ans	310	16,6 %	4 792	32,9 %
90 ans	379	20,5 %	2 281	15,6 %
99 ans	917	49,1 %	6 481	44,3 %
Total	1 865	100 %	14 611	100 %

Le prix par mètre carré des BRS est de 2 349 euros en moyenne en France

		min	médiane	moyenne	max
Prix de vente des BRS (€/m ² shab)	Programmes livrés	782	2 220	2 349	4 500
	Programmes en projet	327	2 946	3 026	5 376

Ce prix devrait augmenter sensiblement à l'avenir (du fait d'un ensemble de facteurs économiques et géographiques)

Économie des programmes et zonages

France

Une hiérarchie des prix qui suit la hiérarchie des zones de tensions

Zonage ABC	Prix de vente des BRS (€/m ² shab)*			
	min	médiane	moy	max
Zone Abis et A	1 667	2 581	2 659	4 500
Zone B1 ou B2	1 203	2 068	2 185	3 093
Zone C	782	1 534	1 470	2 152
Échelle nationale	782	2 220	2 349	4 500

*Lecture : en zone Abis ou A, la moitié des programmes déjà livrés ont un prix de vente moyen des BRS inférieur à 2 581 €/m² SHAB.

Zonage ABC	Redevance foncière mensuelle (€/m ² shab)*			
	min	médiane	moy	max
Zone Abis et A	0,002	1	1,1	3,56
Zone B1 ou B2	0,008	0,31	0,69	2,57
Zone C	0,5	0,78	0,87	1,56
Échelle nationale	0,004	0,67	0,87	3,56

*Lecture : en zone Abis ou A, la moitié des programmes ont une redevance foncière inférieure à 1€/m²/mois.

Une hiérarchie des redevances moins reliée avec le zonage ABC (du fait des modèles d'OFS et des montages fonciers différents)

Financement des programmes

France

Financement Gaïa	Nombre de BRS livrés	% des BRS livrés	Nombre de BRS en projet	% des BRS en projet
Oui	829	44,5 %	10 975	75,1 %
Non	682	36,5 %	3 177	21,9 %
Autre ou manquant	354	19 %	459	3 %
Total	1 865	100 %	14 611	100 %

Le financement Gaïa est structurant pour la production de BRS

Un recours au prêt d'Action Logement qui devrait se développer à l'avenir

Prêt Action Logement	Nombre de BRS livrés	% des BRS livrés	Nombre de BRS en projet	% des BRS en projet
Oui	410	22 %	7 799	53 %
Non	1 068	57 %	4 877	33 %
Autre ou manquant	387	21 %	1 935	14 %
Total	1 865	100 %	14 611	100 %

Prêt bancaire	Nombre de BRS livrés	% des BRS livrés	Nombre de BRS en projet	% des BRS en projet
Oui	107	5 %	875	5 %
Non	1 383	75 %	13 180	90 %
Autre ou manquant	375	20 %	556	5 %
Total	1 865	100 %	14 611	100 %

Un recours limité aux instruments traditionnels de financement comme le prêt bancaire

Remarque: concernant les projets, il peut s'agir d'un financement déjà accordé ou d'une intention de le demander à l'avenir lorsque le projet sera davantage avancé.

La commercialisation des BRS

Des OLS au cœur de la commercialisation des logements en BRS

Une augmentation possible à l'avenir des volumes commercialisés par les promoteurs et les OFS eux-mêmes

Commercialisateurs	Nombre de BRS livrés	% des BRS livrés	Nombre de BRS en projet	% des BRS en projet
OLS	1 094	58,7 %	8 521	58,3 %
OFS	237	12,9 %	2 197	15,1 %
Promoteur privé	209	11,2 %	2 614	17,9 %
Externe	78	4,1 %	616	4,2 %
Autre ou manquant	247	13,1 %	663	4,5 %
Total	1 865	100 %	14 611	100 %

	Durée de commercialisation d'un lot (jours)			
	min	médiane	moyenne	max
Échelle nationale	28	304	377	1 500

Une durée médiane de commercialisation des logements en BRS de 304 jours

Remarque : pour chaque lot livré est calculée une durée en nombre de jours entre la date de lancement de la commercialisation du programme et la date de réservation de ce lot.

Les ménages

Taille des ménages	Nombre de BRS livrés	% des BRS livrés
1 personne	852	45 %
2 personnes	421	22 %
3 personnes	296	15 %
4 personnes	159	8 %
5 personnes et +	48	3 %
Manquant	131	7 %
Total	1 907	100 %

Les acquéreurs de BRS sont généralement des ménages de petites tailles

Origine résidentielle	Nombre de BRS livrés	% des BRS livrés
Locataire Parc Privé	846	44 %
Locataire Parc Social	505	27 %
Hébergé	207	11 %
Propriétaire	75	4 %
Autre ou manquant	274	14 %
Total	1 907	100 %

... qui viennent du parc privé et secondairement du parc social

Les ménages

Des ménages
aux revenus
modestes, sous
les plafonds
PSLA

	Taille des ménages	médiane	moyenne
Revenu fiscal annuel des ménages	1 personne	16 398 €	15 642 €
	2 personnes	22 705 €	22 311 €
	3 personnes	27 114 €	27 688 €
	4 personnes	31 464 €	31 208 €
	5 personnes et +	33 230 €	33 827 €

Plafond de ressources PSLA pour un ménage

1 personne
36 314 € en IDF
31 570 € autres régions

2 personnes
54 272 € en IDF
42 160 € autres régions

Remarque : Plafonds PSLA en vigueur au moment de la collecte des données (fin 2023) - Voir site de l'ANIL ([ici](#))