

# 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

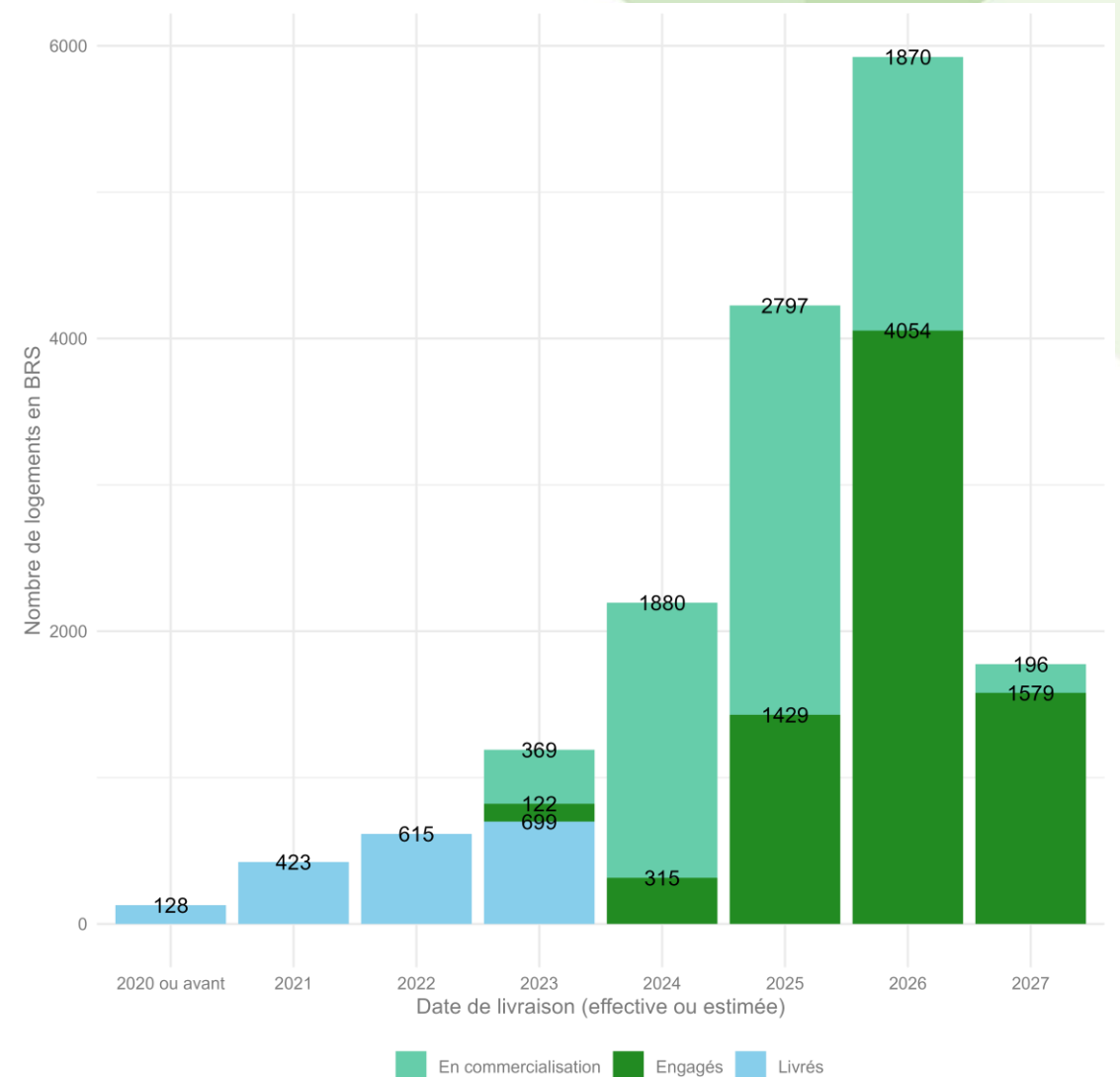


# Forte croissance de la production de BRS

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 %
<b>Total</b>	<b>16 476</b>	<b>100 %</b>

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.

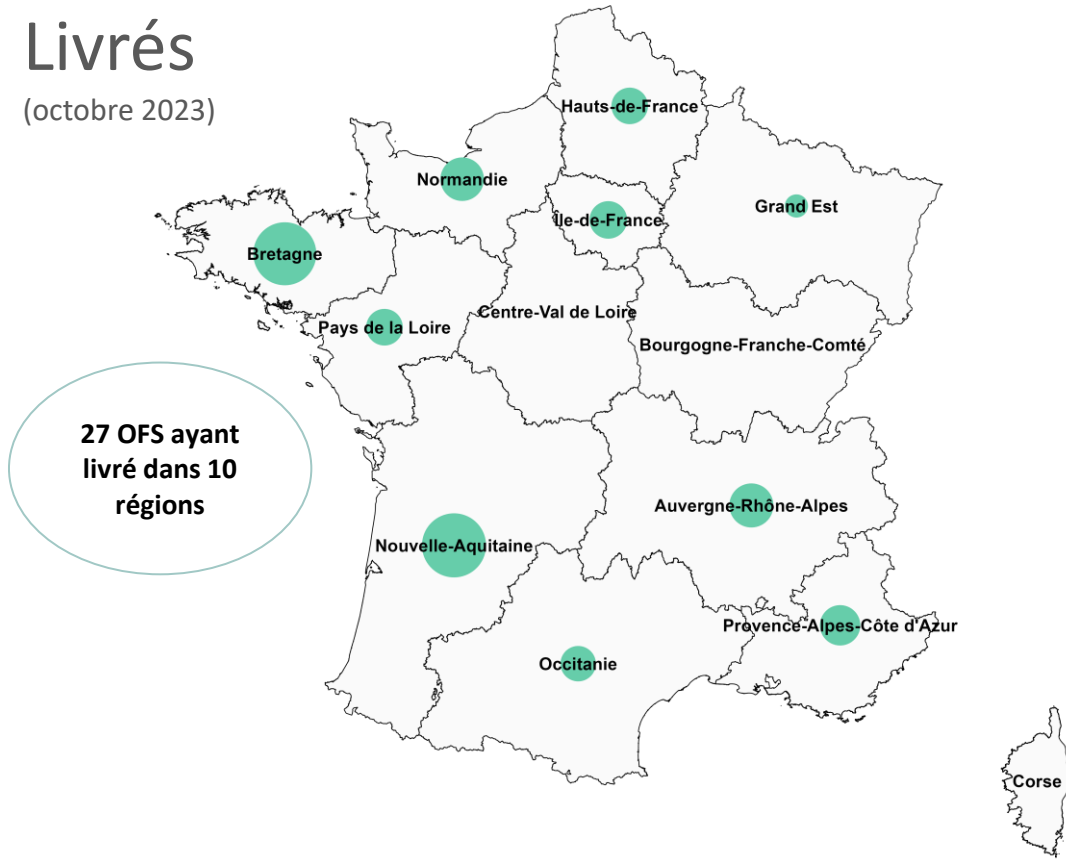
Remarque : la définition d'un BRS « livré » diffère quelque peu ici par rapport à celle de la DHUP. Ici, il s'agit du livré « opérationnel » quand, pour la DHUP, un BRS « livré » est un BRS livré et occupé par un ménage.



# La production par région

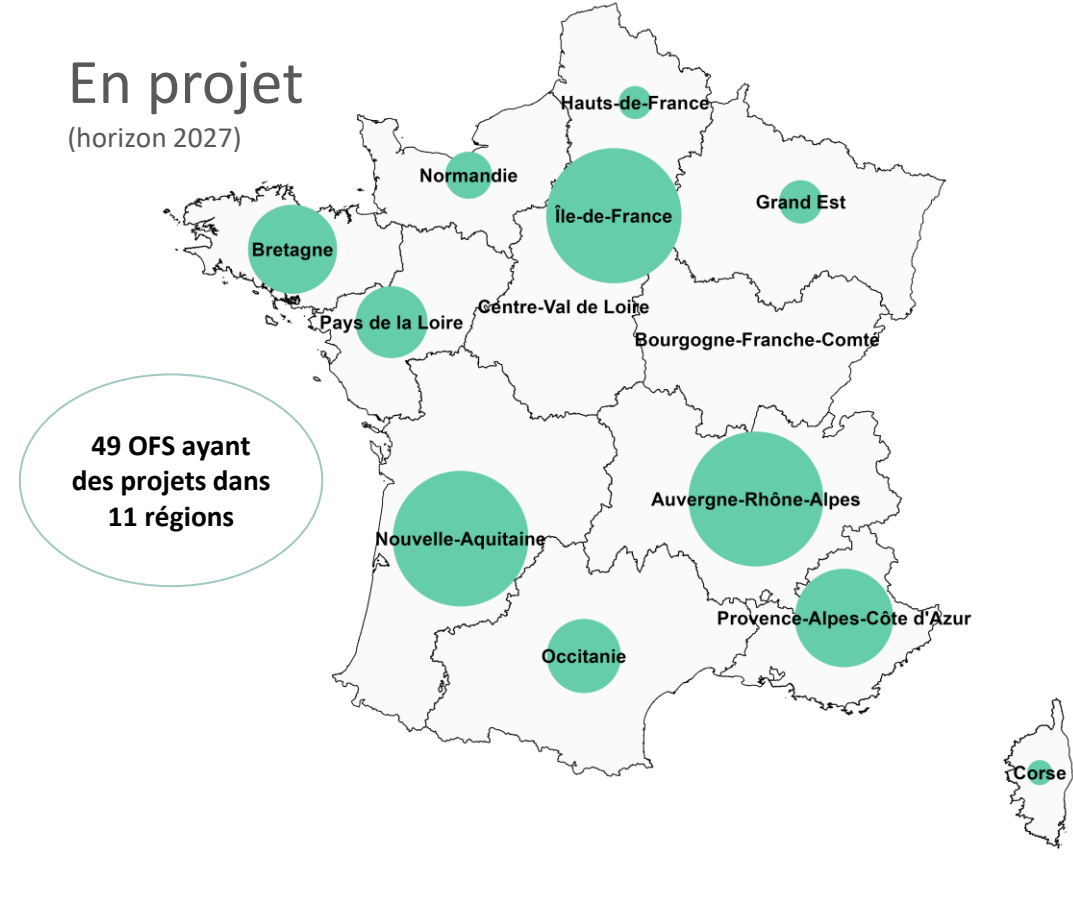
## Livrés

(octobre 2023)



## En projet

(horizon 2027)



Nombre de BRS en projet 100 200 300 400 500

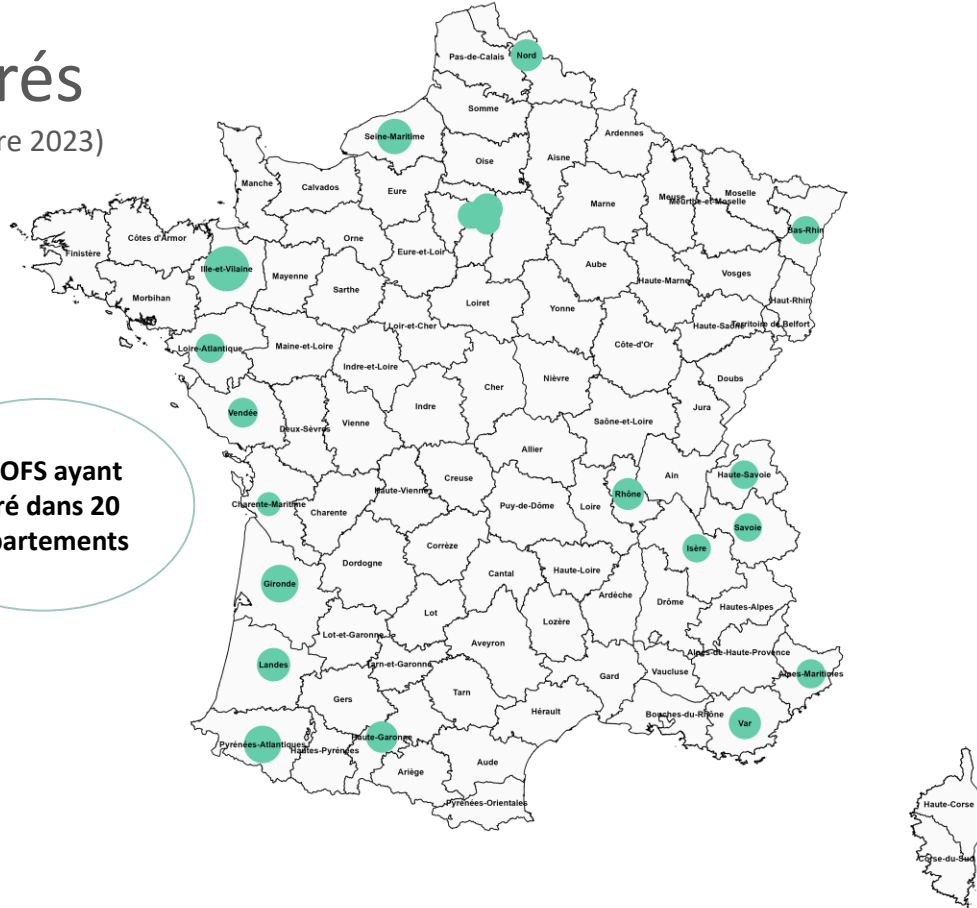
Nombre de BRS en projet 1000 2000 3000

Une présence qui s'intensifie dans des régions déjà concernées

# La production par département

## Livrés

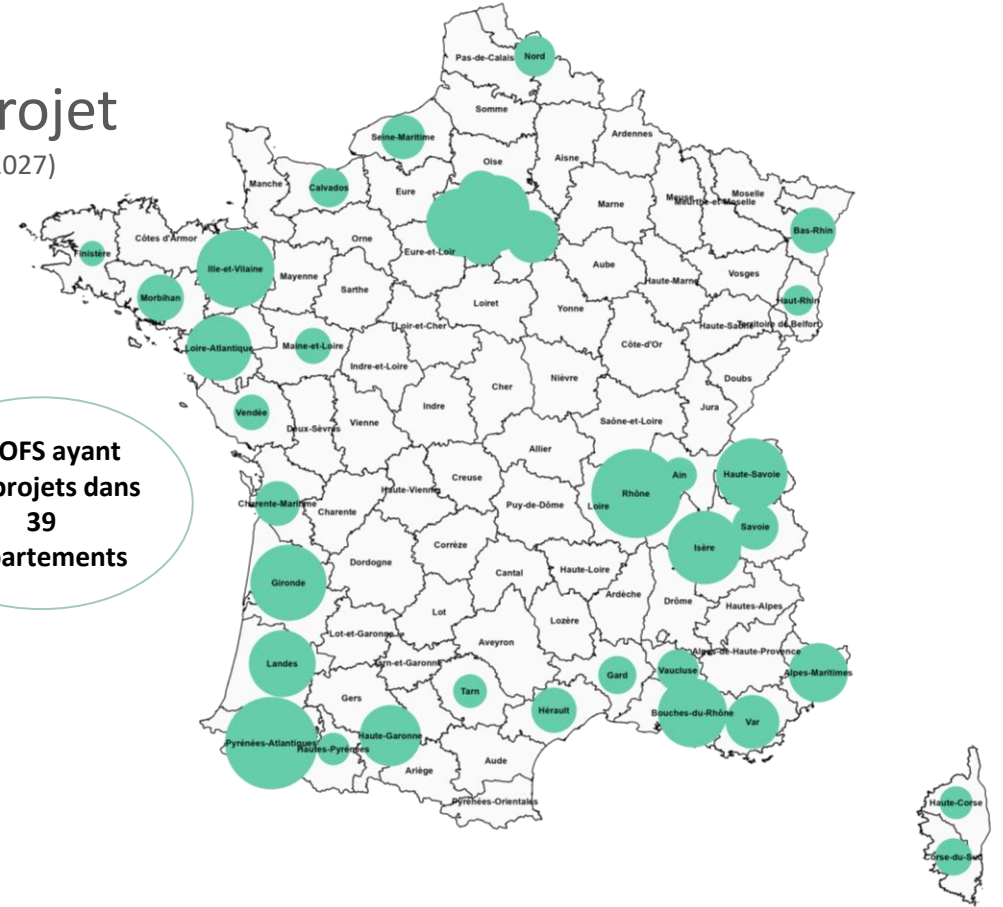
(octobre 2023)



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 %
<b>Total</b>	<b>1 865</b>	<b>100 %</b>	<b>14 611</b>	<b>100 %</b>

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>
<b>Total</b>	<b>1 865</b>	<b>100 %</b>	<b>14 611</b>	<b>100 %</b>

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 %
<b>Total</b>	<b>1 865</b>	<b>100 %</b>	<b>14 611</b>	<b>100 %</b>

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 %
<b>Total</b>	<b>1 865</b>	<b>100 %</b>	<b>14 661</b>	<b>100 %</b>

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 %
<b>Total</b>	<b>1 865</b>	<b>100 %</b>	<b>14 611</b>	<b>100 %</b>

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%
<b>Total</b>	<b>1 865</b>	<b>100 %</b>	<b>14 611</b>	<b>100 %</b>

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 %
<b>Total</b>	<b>1 865</b>	<b>100 %</b>	<b>14 661</b>	<b>100 %</b>

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 €/m<sup>2</sup> en moyenne et qui devrait passer le seuil d'un euro à l'avenir

		min	médiane	moyenne	max
Redevance foncière mensuelle (€/m <sup>2</sup> 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 %
<b>Total</b>	<b>1 865</b>	<b>100 %</b>	<b>14 611</b>	<b>100 %</b>

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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup> SHAB.

Zonage ABC	Redevance foncière mensuelle (€/m <sup>2</sup> 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€/m<sup>2</sup>/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 %
<b>Total</b>	<b>1 865</b>	<b>100 %</b>	<b>14 611</b>	<b>100 %</b>

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 %
<b>Total</b>	<b>1 865</b>	<b>100 %</b>	<b>14 611</b>	<b>100 %</b>

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 %
<b>Total</b>	<b>1 865</b>	<b>100 %</b>	<b>14 611</b>	<b>100 %</b>

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 %
<b>Total</b>	<b>1 865</b>	<b>100 %</b>	<b>14 611</b>	<b>100 %</b>

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

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 %
<b>Total</b>	<b>1 907</b>	<b>100 %</b>

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 %
<b>Total</b>	<b>1 907</b>	<b>100 %</b>

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

Remarque : la somme des BRS livrés n'est plus égale à 1865 mais à 1907 car les résultats sont issus de l'exploitation des informations du volet « livraisons » de l'observatoire qui bénéficie d'un remplissage supérieur au volet « projets » dont les résultats précédents sont issus.

# 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](#))