

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.

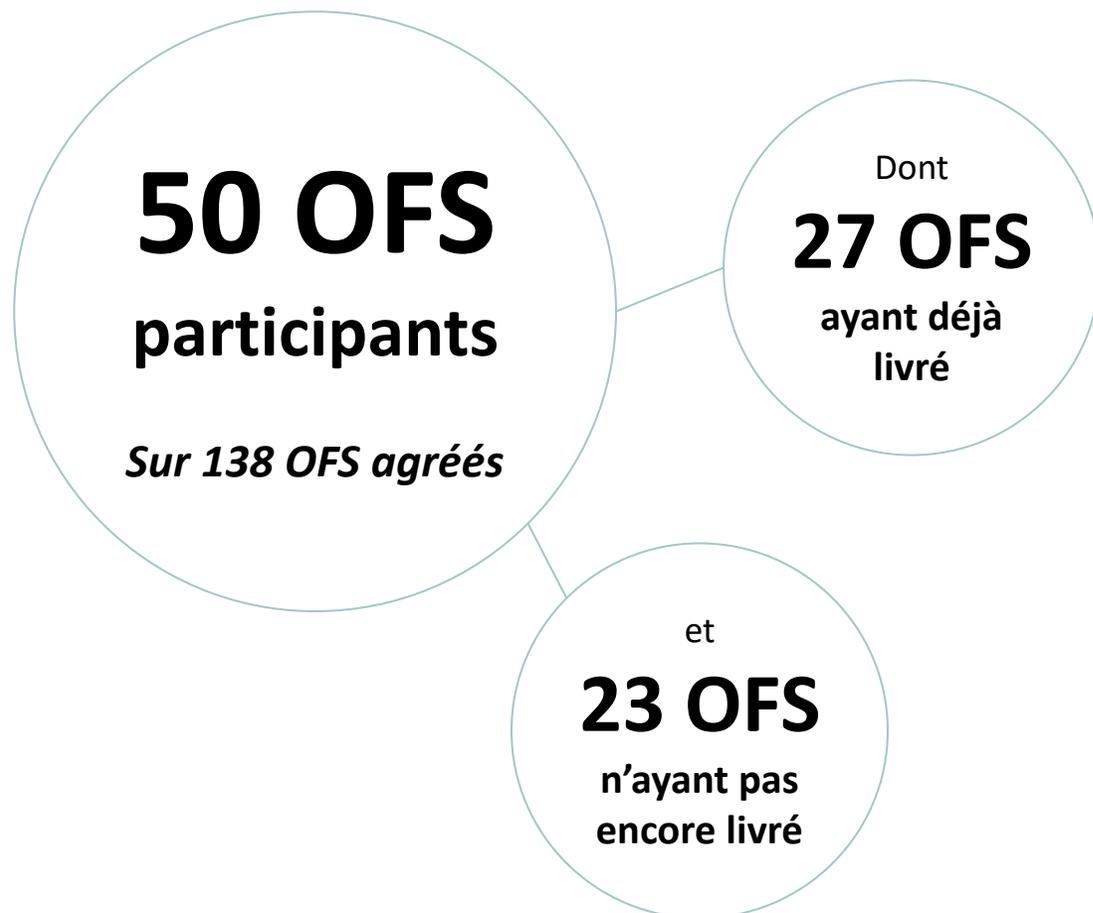
Au sein de Foncier Solidaire France, les OFS agréés, nourris de valeurs communes s'engagent, avec le soutien du ministère de tutelle et, le cas échéant, avec le soutien de leurs structures fédératives, à promouvoir et soutenir le développement d'un mode de production du logement durablement abordable.

Quel est le but de l'observatoire ?

Les objectifs de l'observatoire sont les suivants :

- Récolter des données récentes de la production de logements en BRS
- Agréger des données à jours qui permettent d'objectiver la production de BRS et les cibles de ménages qui en bénéficient
- Avoir une vision territoriale de la production
- Avoir une vision sur la programmation des logements

L'observatoire et sa représentativité



**Une couverture nationale
presque complète pour
l'observatoire**

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

Analyse à l'échelle nationale

**FONCIER
SOLIDAIRE
FRANCE**

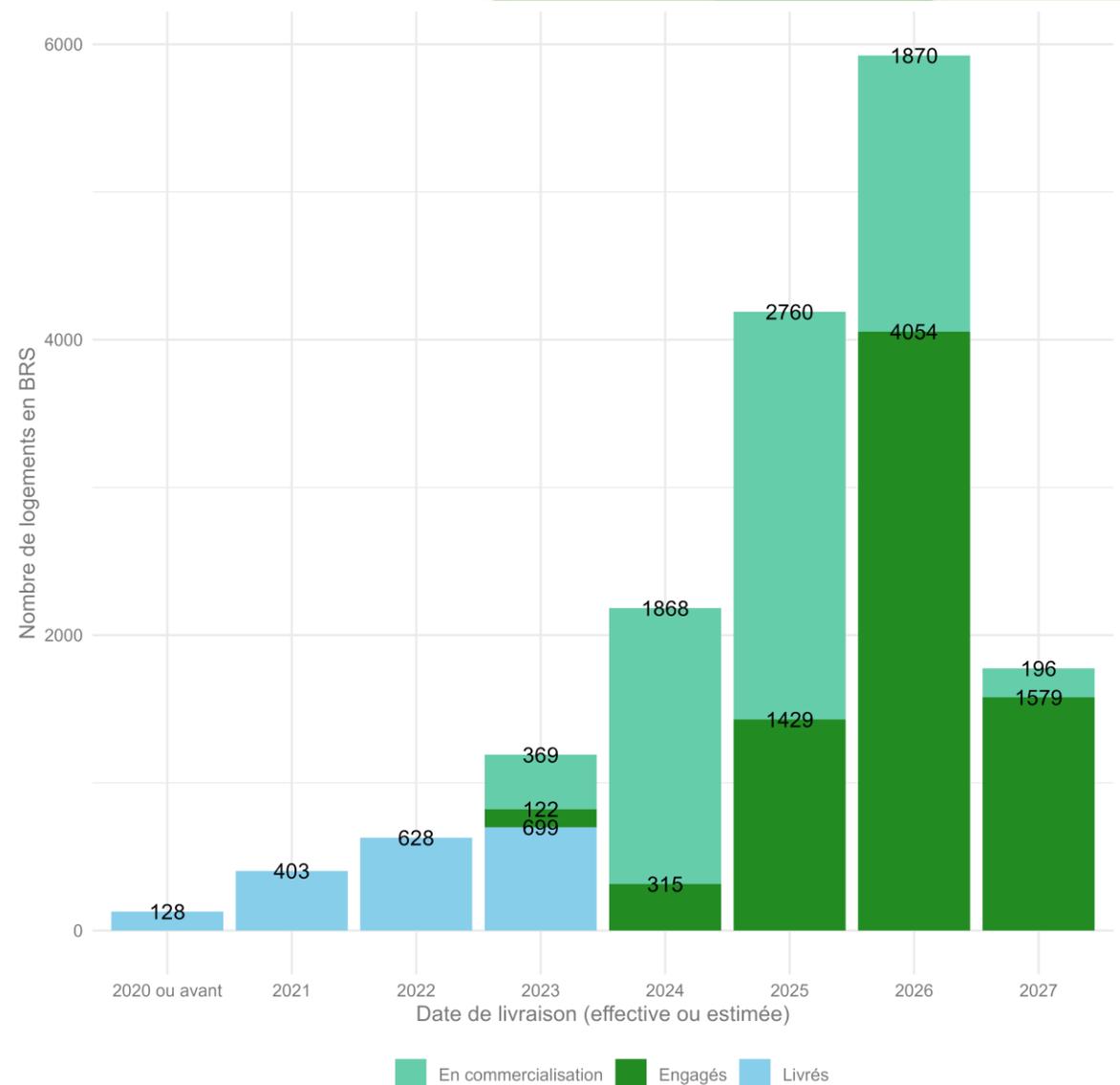
RÉSEAU DES ORGANISMES
DE FONCIER SOLIDAIRE

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.

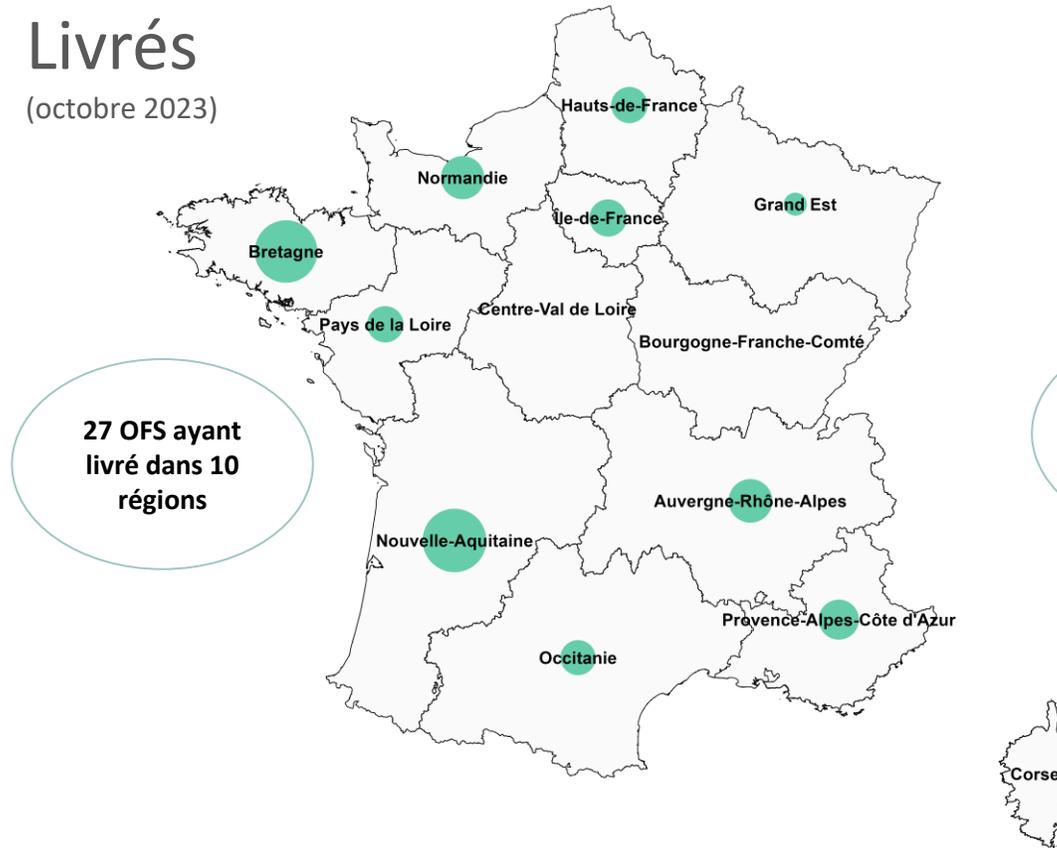
Remarque : la définition d'un BRS « livré » diffère quelque peu ici par rapport à celle de la DHUP. Ici, il s'agit du livré « opérationnel » quand, pour la DHUP, un BRS « livré » est un BRS livré et occupé par un ménage.



Les programmes par région

Livrés

(octobre 2023)

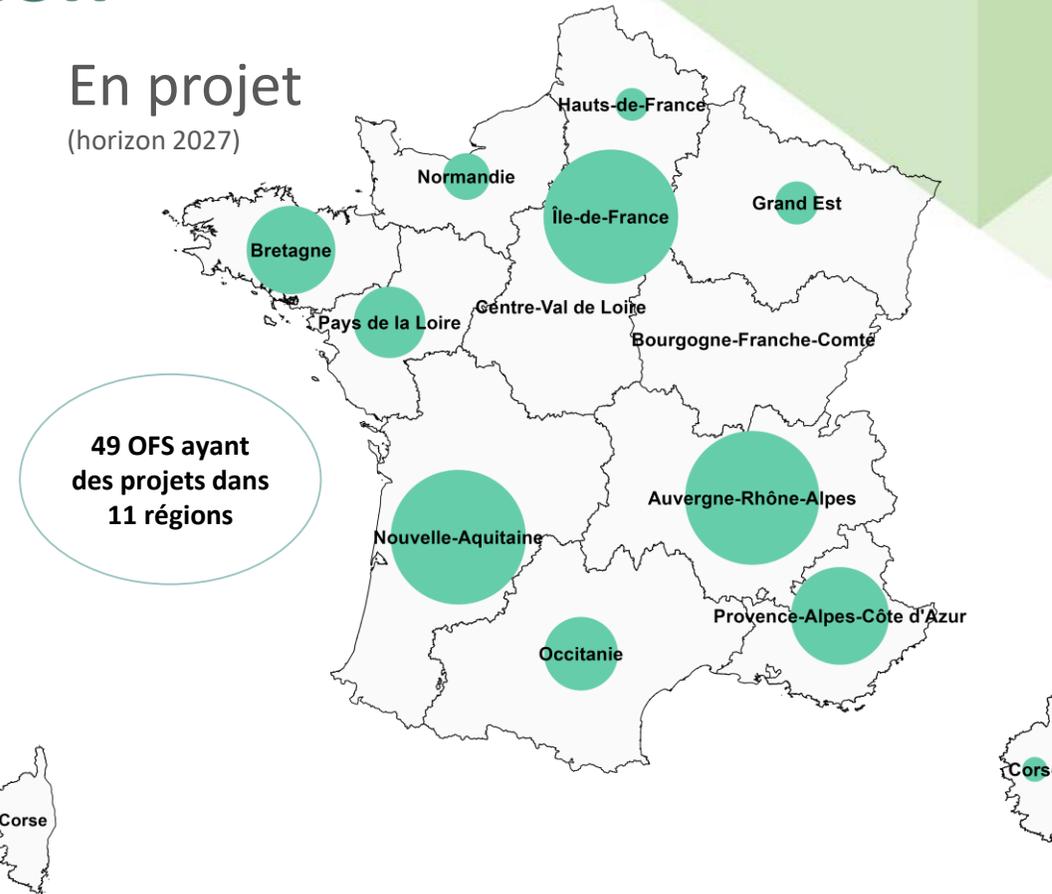


Nombre de BRS en projet ● 100 ● 200 ● 300 ● 400 ● 500

A noter : la définition d'un BRS « livré » diffère quelque peu ici par rapport à celle de la DHUP. Ici, il s'agit du livré « opérationnel ». Un BRS est livré dès que le bâtiment est fini. Pour la DHUP, un BRS « livré » est un BRS fini et occupé par un ménage.

En projet

(horizon 2027)



Nombre de BRS en projet ● 1000 ● 2000 ● 3000

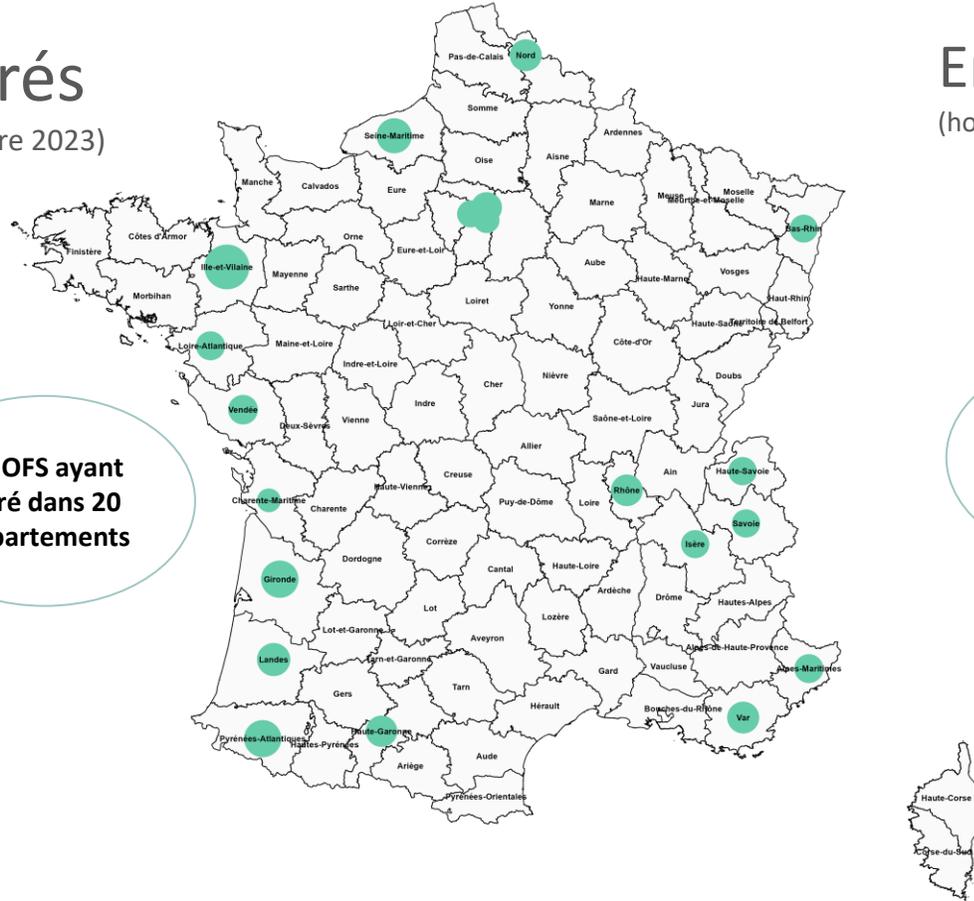
A noter : un BRS est « en projet » si le programme devant conduire à sa réalisation a passé l'étape de l'engagement. Un BRS en projet peut donc être en cours de commercialisation ou non.

Les programmes par département

Livrés

(octobre 2023)

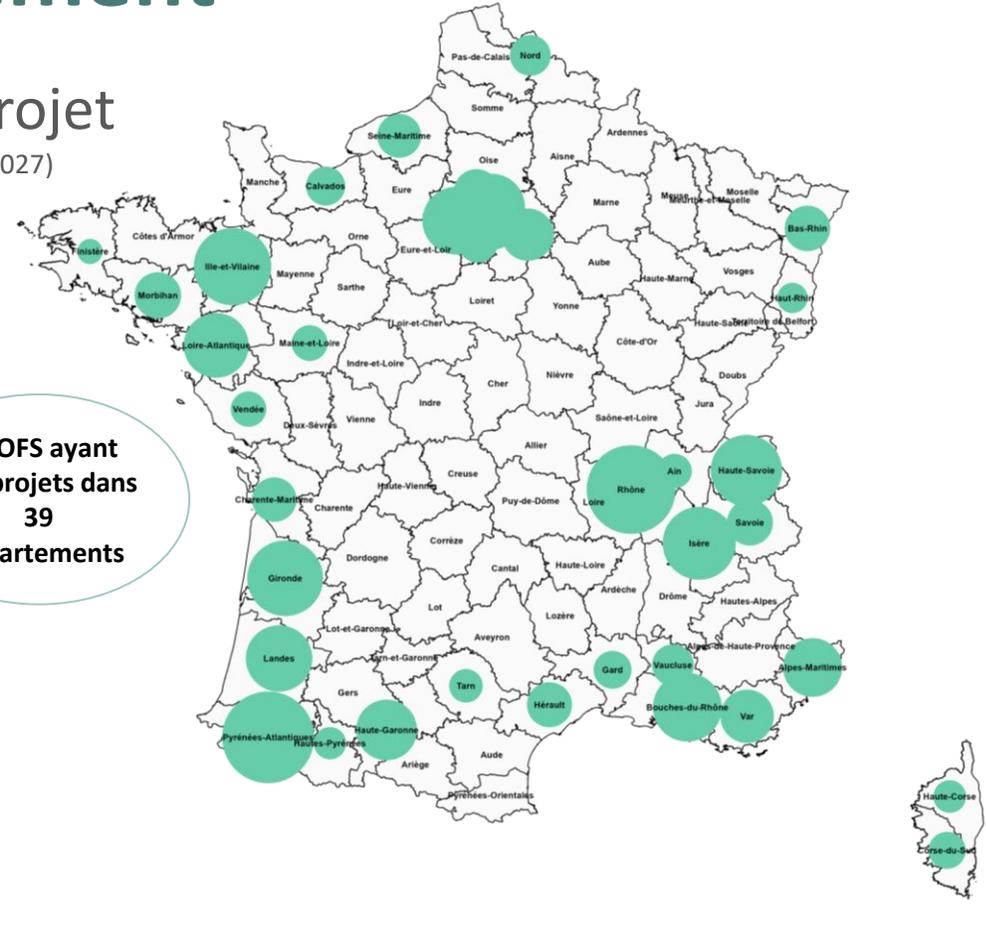
27 OFS ayant livré dans 20 départements



En projet

(horizon 2027)

49 OFS ayant des projets dans 39 départements



A noter : la définition d'un BRS « livré » diffère quelque peu ici par rapport à celle de la DHUP. Ici, il s'agit du livré « opérationnel ». Un BRS est livré dès que le bâtiment est fini. Pour la DHUP, un BRS « livré » est un BRS fini et occupé par un ménage.

A noter : un BRS est « en projet » si le programme devant conduire à sa réalisation a passé l'étape de l'engagement. Un BRS en projet peut donc être en cours de commercialisation ou non.

Typologie de programmes

Type	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

Typologie de programmes

Copropriété	Nombre de BRS livrés	% des BRS livrés	Nombre de BRS en projet	% des BRS en projet
Oui	1 085	59 %	8 213	56 %
Non	572	30 %	5 262	36 %
Autre ou manquant	208	11 %	1 136	8 %
Total	1 865	100	14 611	100

Forme urbaine	Nombre de BRS livrés	% des BRS livrés	Nombre de BRS en projet	% des BRS en projet
Collectif	1 421	77 %	12 333	84,5 %
Individuel	126	6,5 %	1 091	7,5 %
Individuel et collectif	119	6 %	1 014	7 %
Autre ou manquant	199	10,5 %	173	1 %
Total	1 865	100	14 611	100

		min	médiane	moyenne	max
Nombre de BRS dans les programmes	Programmes livrés	1	12	13,5	130
	Programmes en projet	1	14	18,5	50

Typologie de programmes

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	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

Le foncier des programmes

France

		min	médiane	moyenne	max
Montant acquisition foncière (€/m ² sdp)	Programmes livrés	1	275	388	1 273
	Programmes en projet	1	400	799	2 050

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 %
Etat	0	0 %	158	1,1 %
Autre ou manquant	459	24,8 %	928	6,2 %
Total	1 865	100	14 661	100

Origine du foncier	Montant médian d'acquisition foncière (€/m ² sdp)	
	Programmes livrés	Programmes en projet
Aménageur	245 *	307
Collectivité	301	400
EPF	299	451
OLS	456	407
Particulier	846	493
Promoteur	350	452
Etat	/	341
Autre ou manquant	/	/

* Note de lecture : parmi les programmes de BRS déjà livrés, ceux dont le foncier a été acquis auprès d'un aménageur ont été réalisés sur la base d'un prix d'achat foncier dont la médiane est fixée à 245 euros par mètre carré de surface de plancher (sdp). Cela signifie que la moitié des programmes ont payé plus et la moitié ont payé moins que 245 euros par mètre carré.

Le foncier des programmes

Coûts fonciers annexes	Nombre de BRS livrés	% des BRS livrés	Nombre de BRS en projet	% des BRS en projet
Oui	601	32,2 %	3950	27,1 %
Non	730	39,2 %	8697	59,4 %
Autre ou manquant	534	28,6 %	1964	13,5 %
Total	1 865	100	14 661	100

		min	médiane	moyenne	max
Si coûts fonciers annexes, quel montant (€ HT) ?	Programmes livrés	4 726	214 000	304 481	2 714 381
	Programmes en projet	75	179 780	308 709	1 114 141

Economie des programmes

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

		min	médiane	moyenne	max
Redevance foncière mensuelle (€/m ² shab)	Programmes livrés	Ns	0,67	0,87	3,5
	Programmes en projet	Ns	1,2	1,2	3,6

Ns : non significatif

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

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

Economie des programmes

		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

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

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.

Economie des programmes

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

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

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

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

Economie des programmes

Financement opérateur	Nombre de BRS livrés	% des BRS livrés	Nombre de BRS en projet	% des BRS en projet
Oui	1 013	54 %	8 013	55 %
Non	477	26 %	6 209	43 %
Autre ou manquant	375	20 %	389	2 %
Total	1 865	100	14 611	100

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.

Subvention	Nombre de BRS livrés	% des BRS livrés	Nombre de BRS en projet	% des BRS en projet
Oui	672	36 %	5 328	36 %
Non	785	42 %	7 686	52 %
Autre ou manquant	408	22 %	1 597	12 %
Total	1 865	100	14 611	100

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

Economie des programmes

Utilisation de fonds propres	Nombre de BRS livrés	% des BRS livrés	Nombre de BRS en projet	% des BRS en projet
Oui	525	28 %	8 407	57 %
Non	645	34 %	2 990	21 %
Inconnu ou Manquant	695	38 %	3 214	22 %
Total	1 865	100	14 611	100

		min	médiane	moyenne	max
Proportion de fonds propres (%)	Programmes livrés	1	5 *	28	100
	Programmes en projet	1	10	28	100

Remarque : seuls les programmes ayant mobilisé des fonds propres ont été retenus pour le calcul

* Note de lecture : parmi les programmes de BRS déjà livrés et dans lesquels des fonds propres ont été utilisés, la médiane est de 5%. Cela signifie que la moitié de ces programmes ont mobilisés des fonds propres dans une proportion inférieure à 5% et l'autre moitié dans une proportion supérieure à 5%.

Zonages géographiques

France

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

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>	147	7 %	1 416	9,6%
Total	1 865	100	14 611	100

Remarque : zonage SRU en vigueur au moment de la collecte des données (fin 2023)

Zonages géographiques

France

Onglet « livraisons »

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
Echelle nationale	782	2 220	2 349	4 500

*Lecture : en zone Abis ou A, la moitié des programmes 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	Ns	1	1,1	3,56
Zone B1 ou B2	Ns	0,31	0,69	2,57
Zone C	0,5	0,78	0,87	1,56
Echelle nationale	Ns	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.

Zonage SRU	Prix de vente des BRS (€/m ² shab)**			
	min	médiane	moy	max
Hors SRU	782	2 261	2 183	2 292
Communes SRU	1 203	2 175	2 340	4 500
<i>Dont communes SRU carencées</i>	2 180	3 060	2 851	3 200
Echelle nationale	782	2 220	2 349	4 500

**Lecture : dans les communes hors SRU, la moitié des programmes ont un prix de vente moyen des BRS inférieur à 2 261 €/m² SHAB.

Zonage SRU	Redevance foncière mensuelle (€/m ² shab)**			
	min	médiane	moy	max
Hors SRU	0,99	1,28	1,29	1,57
Communes SRU	0,15	0,5	0,76	1,25
<i>Dont communes SRU carencées</i>	1	1,27	1,46	2,35
Echelle nationale	0,15	0,67	0,87	1,43

**Lecture : dans les communes hors SRU, la moitié des programmes ont une redevance foncière inférieure à 1,28 €/m²/mois.

La commercialisation

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

Zonage ABC	Durée de commercialisation d'un lot (jours)			
	min	médiane	moyenne	max
Zone Abis et A	28	365	439	1 400
Zone B1 ou B2	30	275	362	1 500
Zone C	30	59	123	791
Echelle nationale	28	304	377	1 500

Remarque : durée en jours entre le lancement de la commercialisation du programme et la réservation du lot

Les ménages

France

Onglet « livraisons »

Age des ménages	Nombre de BRS livrés	% des BRS livrés
Moins de 20 ans	3	0,2 %
De 21 à 30 ans	438	23 %
De 31 à 40 ans	499	27 %
De 41 à 50 ans	362	18 %
De 51 à 60 ans	137	7 %
De 61 à 70 ans	43	2,5 %
Plus de 70 ans	35	1,8 %
Manquant	390	20 %
Total	1 907	100

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

Remarque : la somme des BRS livrés n'est plus égale à 1865 ici mais à 1907 car les résultats sont issus de l'exploitation de l'onglet « livraisons » et non plus de l'onglet « programmes ». Or, certains OFS ont renseigné l'onglet « livraisons » sans renseigner l'onglet « programmes » ou inversement. Ce qui explique les différences.

Les ménages

France

Onglet « livraisons »

Remarque : la somme des BRS livrés n'est plus égale à 1865 ici mais à 1907 car les résultats sont issus de l'exploitation de l'onglet « livraisons » et non plus de l'onglet « programmes ». Or, certains OFS ont renseigné l'onglet « livraisons » sans renseigner l'onglet « programmes » ou inversement. Ce qui explique les différences.

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

Origine géographique	Nombre de BRS livrés	% des BRS livrés
Même commune	806	42 %
Autre commune de l'intercommunalité	495	26 %
En dehors de l'intercommunalité	208	11 %
Autre ou manquant	398	21 %
Total	1 907	100

Les ménages

France

Onglet « livraisons »

	Taille des ménages	médiane	moyenne
Revenu fiscal de référence	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

	Zonage ABC	médiane	moyenne
Revenu fiscal de référence	Zone Abis et A	20 824	22 606
	Zone B1 ou B2	19 012	20 069
	Zone C	19 062	19 334