

Mars 2025

FONCIER
SOLIDAIRE
FRANCE
RÉSEAU DES ORGANISMES
DE FONCIER SOLIDAIRE

Le bilan d'activité des OFS

Chiffres de l'Observatoire de FSF

Données à fin novembre 2024*

* Chiffres présentés aux Journées des OFS de Nantes en décembre 2024 complétés des données transmises début 2025 par plusieurs OFS



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 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 annuellement sur la production de logements en BRS partout en France
- Objectiver la production de BRS et les cibles de ménages qui en bénéficient
- Proposer une description de la programmation et des montages économiques
- Développer une analyse territoriale et prospective

Représentativité de l'Observatoire



Une couverture nationale
presque complète sur les
OFS actifs

11 OFS
ne sont pas dans l'Observatoire de
FSF alors qu'ils ont livré des BRS
selon la DHUP*

Ces OFS absents de l'Observatoire
représentent
7%
du total des BRS livrés*

* Chiffres de la DHUP sur les livraisons au
31 décembre 2024 (n=40 OFS)

La production de BRS

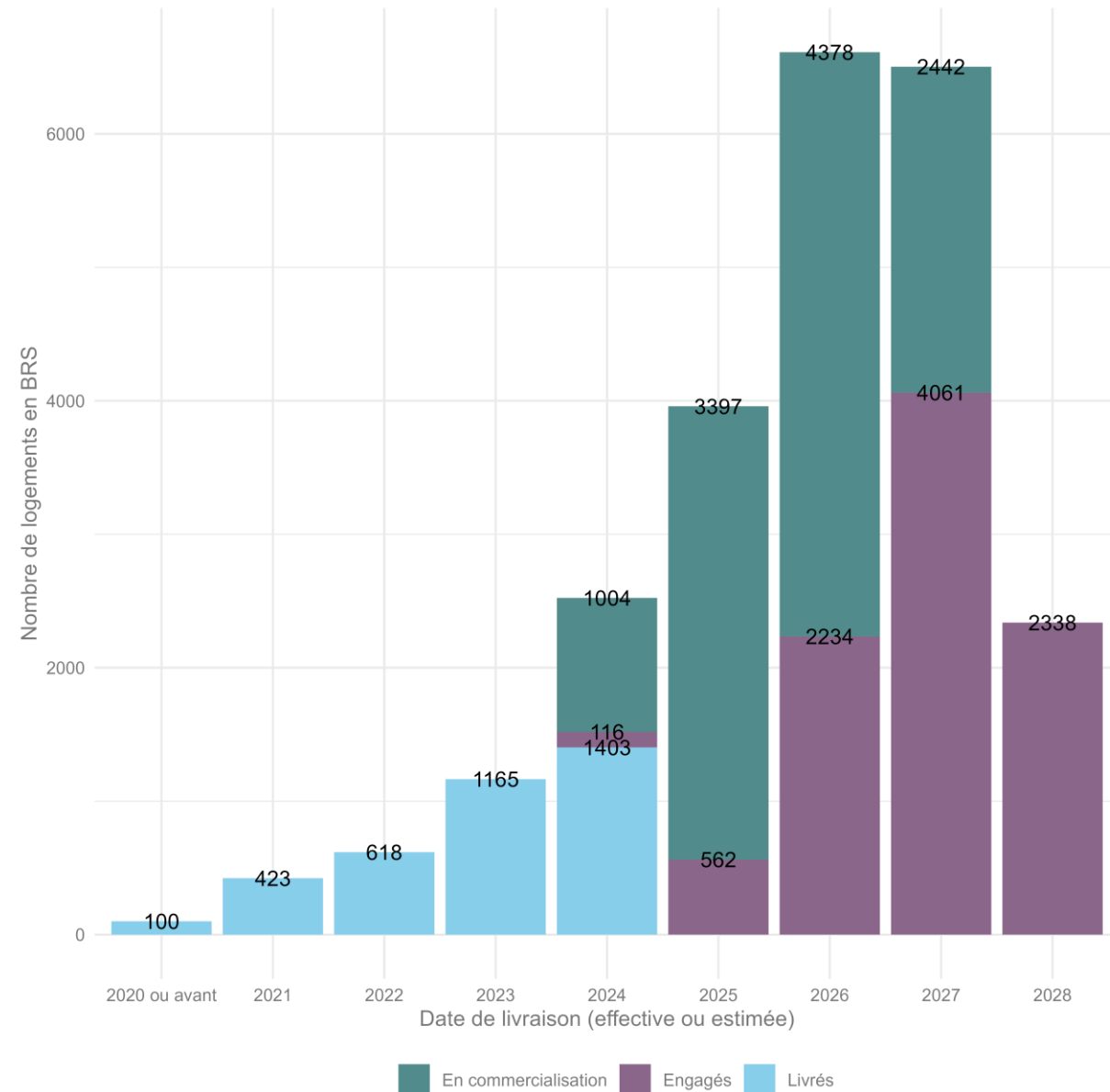
France

Tous les BRS (neuf et vente HLM)

Type de programme	Nombre de BRS livrés	% des BRS livrés	Nombre de BRS en projet	% des BRS en projet
Neuf	3 223	86 %	19 484	95 %
Vente HLM (et autres BRS dans l'ancien)	486	14 %	1 048	5 %
Total	3 709	100 %	20 532	100 %

À noter : 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.

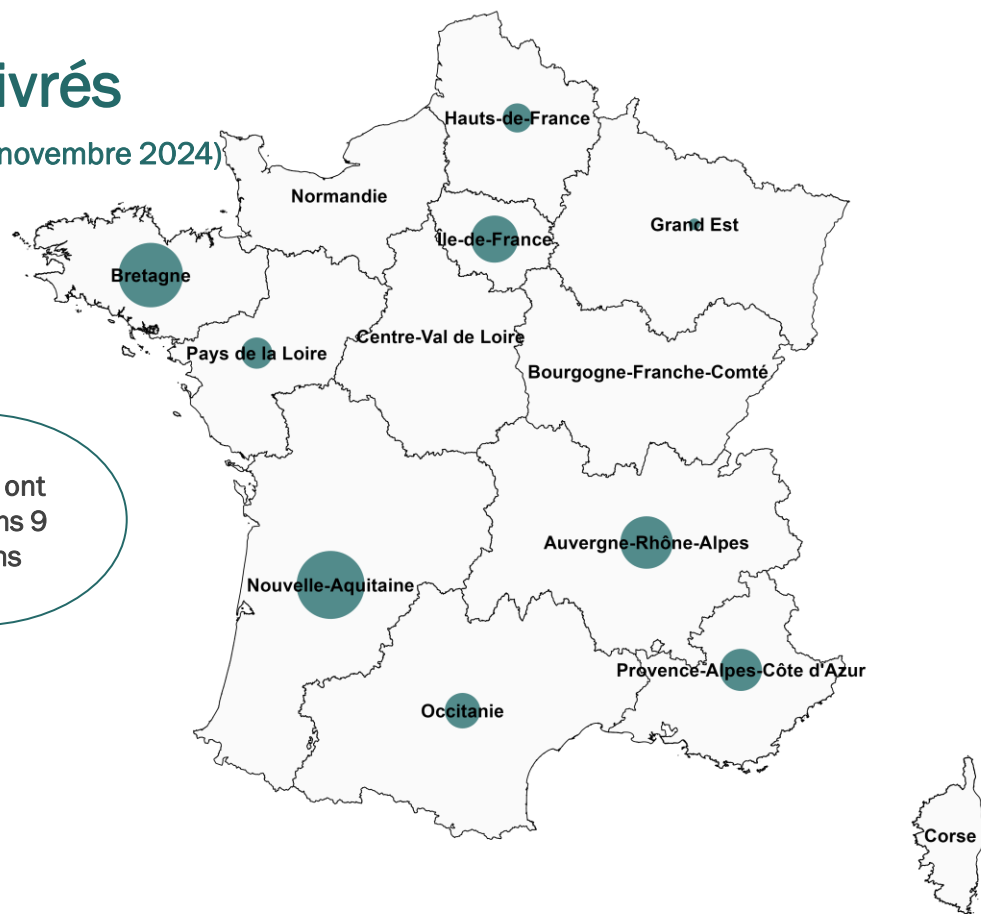
**Une production de BRS
essentiellement dans le neuf
et en très forte croissance**



La production par région

Livrés

(à novembre 2024)

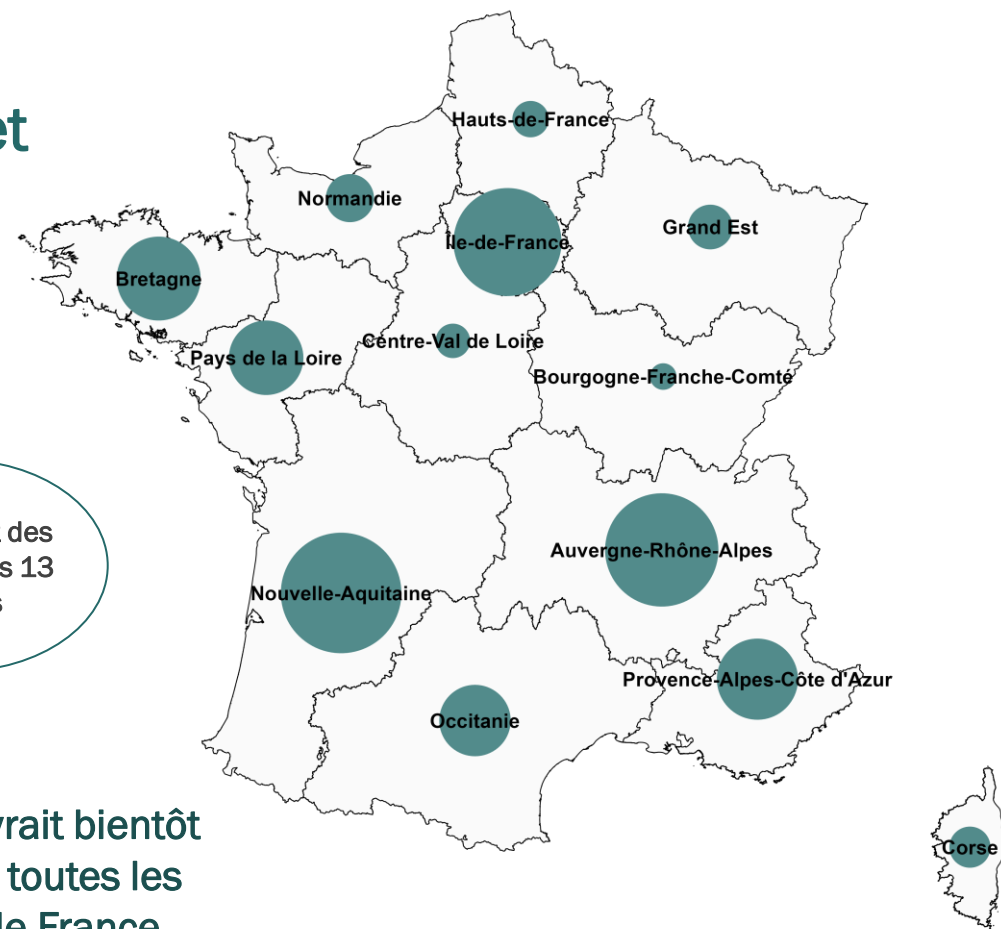


33 OFS ont livré dans 9 régions

Nombre de BRS neufs livrés ● 200 ● 400 ● 600 ● 800

En projet

(horizon 2028)



61 OFS ont des projets dans 13 régions

Nombre de BRS neufs en projet ● 35 ● 1128 ● 4955

Le BRS devrait bientôt concerner toutes les régions de France métropolitaine

À 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 une habitation finie et occupée par un ménage.

À 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.

La production par catégorie de zonages

Zonage ABC 2024	Nombre de BRS livrés	% des BRS livrés	Nombre de BRS en projet	% des BRS en projet
Zone Abis et A	2 022	63 %	11 302	58 %
Zone B1	1 071	33 %	7 194	37 %
Zone B2	108	3 %	524	3 %
Zone C	22	1 %	464	2 %
Total	3 223	100 %	19 484	100 %



Une production localisée majoritairement dans les zones tendues Abis et A. De même pour les projets.

Remarque : zonage ABC en vigueur au moment de la collecte des données (fin 2024), intégrant donc les reclassements réalisés en juillet 2024 - Voir site data.gouv ([ici](#))

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

SRU 2024	Nombre de BRS livrés	% des BRS livrés	Nombre de BRS en projet	% des BRS en projet
Hors SRU	461	15 %	4 344	22 %
Communes SRU	2 762	85 %	15 140	78 %
<i>Dont communes SRU carencées</i>	290	9%	1 820	9 %
Total	3 223	100 %	19 484	100 %



Remarque : zonage SRU en vigueur au moment de la collecte des données (fin 2024) - Voir site data.gouv ([ici](#))

Typologie des programmes

Forme urbaine	Nombre de BRS livrés	% des BRS livrés	Nombre de BRS en projet	% des BRS en projet
Collectif	2 627	83 %	16 579	85 %
Individuel	209	6 %	1 264	6 %
Individuel et collectif	181	5 %	1 351	7 %
Autre ou manquant	206	6 %	290	2 %
Total	3 223	100 %	19 484	100 %



Des programmes de BRS centrés sur le logement collectif

Des logements de tailles souvent intermédiaires (2 ou 3 pièces) avec un renforcement des 3 pièces à venir

Typologie des BRS	Nombre de BRS livrés	% des BRS livrés	Nombre de BRS en projet	% des BRS en projet
1 pièce	28	1%	70	0,5 %
2 pièces	812	25 %	4 364	22,5 %
3 pièces	1 347	42 %	9 229	48 %
4 pièces	850	26 %	4 825	25 %
5 pièces	186	6 %	996	4 %
Total	3 223	100 %	19 484	100 %



L'économie des programmes

Une redevance de
1,12 €/m² en
moyenne et qui
devrait passer
1,31 €/m² à l'avenir

		min	médiane	Moyenne	max
Redevance foncière mensuelle (€/m ² shab)	Programmes livrés	0,15	1,19	1,12	3,56
	Programmes en projet	0,15	1,3	1,31	3,6

Des augmentations de valeurs prévisibles à l'avenir, du fait de facteurs économiques et géographiques qui touchent l'ensemble de la production de logements

Le prix par mètre carré des BRS neufs déjà livrés est de 2 569 €/m² en moyenne en France

		min	médiane	moyenne	max
Prix de vente des BRS (€/m ² shab)	Programmes livrés	1 667	2 507	2 569	4 900
	Programmes en projet	327	3 042	3 101	5 250

L'économie des programmes

Bien souvent la durée des BRS est de 99 ans, mais cette durée est inférieure dans environ 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	110	4 %	699	3 %
60 ans	317	10 %	550	3 %
80 ans	678	21 %	5 475	28 %
90 ans	612	19 %	2 598	14 %
99 ans	1 506	46 %	10 162	52 %
Total	3 223	100 %	19 484	100 %

L'économie des programmes

Maîtres d'ouvrages	Nombre de BRS livrés	% des BRS livrés	Nombre de BRS en projet	% des BRS en projet
OLS	1 900	59 %	10 500	54 %
OFS	155	5 %	1 111	6 %
Promoteur privé	850	26 %	5 947	30 %
Copromotion privé-social	64	2 %	1 745	9 %
Autre ou manquant	254	8%	181	1 %
Total	3 223	100 %	19 484	100 %

Les organismes de logements sociaux (OLS) sont les principaux maîtres d'ouvrages, bien que les promoteurs privés sont de plus en plus impliqués dans les projets

Idem pour la commercialisation. Les organismes de logements sociaux (OLS) sont les principaux acteurs avec une augmentation prévisible du rôle des promoteurs privés

Commercialisateurs	Nombre de BRS livrés	% des BRS livrés	Nombre de BRS en projet	% des BRS en projet
OLS	2 072	64 %	10 279	53%
OFS	254	8 %	2 474	13%
Promoteur privé	510	16 %	3 968	20%
Externe	46	2 %	1 174	6%
Autre ou manquant	341	10 %	1 589	8%
Total	3 223	100 %	19 484	100 %

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	924	29 %	6 097	31 %
Collectivité	674	21 %	2 751	14 %
EPF	216	7 %	1 019	5 %
OLS	277	9 %	1 403	7 %
Particulier	298	9 %	2 232	11 %
Promoteur	546	17 %	5 004	26 %
Etat	/	/	180	1 %
Autre ou manquant	288	9 %	798	4 %
Total	3 223	100 %	19 484	100 %

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

Profils des ménages

Taille des ménages	Nombre de BRS livrés	% des BRS livrés
1 personne	1 374	45 %
2 personnes	752	24 %
3 personnes	468	15 %
4 personnes	281	9 %
5 personnes et +	78	3 %
Manquant	122	4 %
Total	3 075	100 %

Remarque : la somme des BRS livrés n'est pas la même que dans les pages précédentes car les résultats sont issus ici de l'exploitation de l'onglet « livraisons » et non plus de l'onglet « programmes » du tableau de collecte de l'Observatoire. Or, certains OFS ont renseigné l'onglet « programmes » sans renseigner l'onglet « livraisons » et inversement. Ceci explique les quelques différences.

Les acquéreurs de BRS sont généralement des ménages de (très) petites tailles

	Taille des ménages	médiane	moyenne
Revenu fiscal de référence des ménages	1 personne	16 598	16 099
	2 personnes	23 299	24 137
	3 personnes	27 411	27 821
	4 personnes	32 174	31 708
	5 personnes et +	35 258	36 083

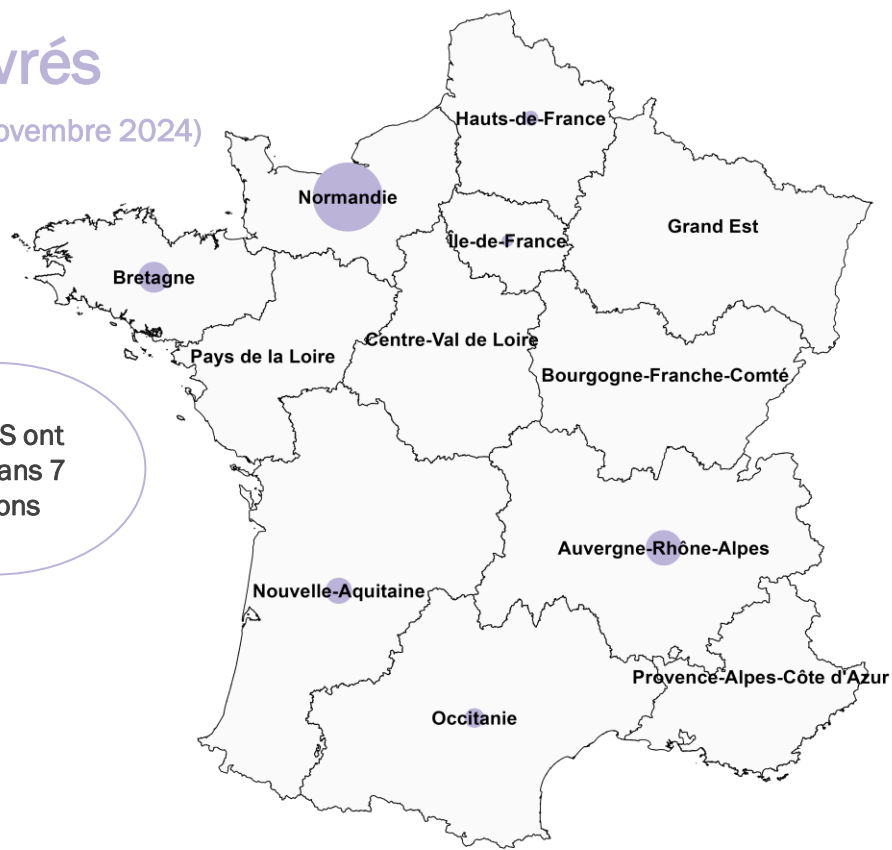
Des ménages aux revenus (très) modestes, sous les plafonds PSLA

Rappel : fin 2024, le plafond de ressources PSLA pour un ménage d'une personne est de 37 581 € en IDF et 32 673 € dans les autres régions. Pour un ménage de 2 personnes, il est de 56 169 € en IDF et de 43 633 € dans les autres régions - Voir site de l'ANIL ([ici](#)).

Focus sur le BRS via la vente HLM

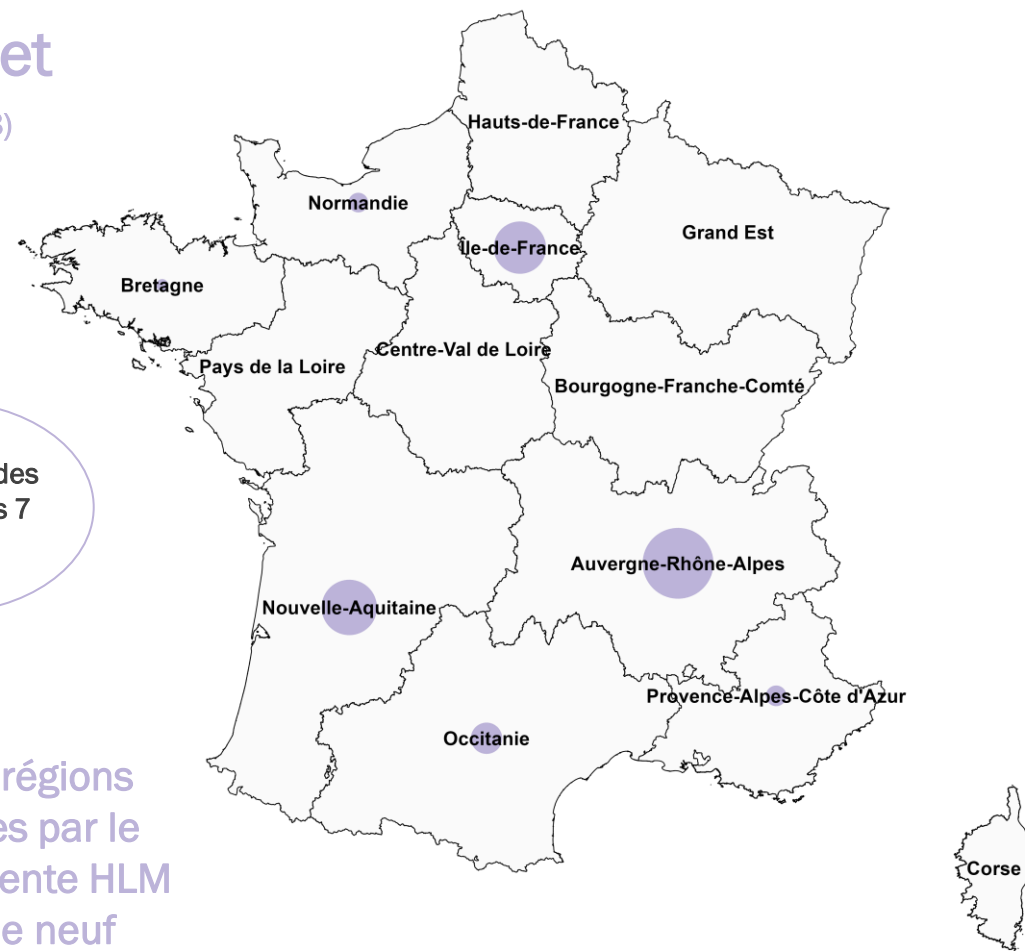
Livrés

(à novembre 2024)



En projet

(horizon 2028)



Moins de régions concernées par le BRS via la vente HLM que par le neuf



À noter : un BRS via la vente HLM est « livré » à la signature de l'acte de cession par le ménage

À noter : un BRS via la vente HLM est « en projet » si le programme devant conduire à sa mise en vente a passé l'étape de l'engagement. Un BRS en projet peut donc être déjà en cours de commercialisation ou non.

Focus sur le BRS via la vente HLM

Zonage ABC 2024	Nombre de BRS livrés	% des BRS livrés	Nombre de BRS en projet	% des BRS en projet
Zone Abis et A	101	21 %	525	50 %
Zone B1	280	57 %	340	33 %
Zone B2	87	18 %	16	2 %
Zone C	18	4 %	167	15 %
Total	486	100 %	1 048	100 %

Une création de BRS localisée majoritairement en zone B1 avec une tendance prévisible à l'augmentation des zones A et Abis.

Remarque : zonage ABC en vigueur au moment de la collecte des données (fin 2024), intégrant donc les reclassements réalisés en juillet 2024 - Voir site data.gouv ([ici](#))

SRU 2024	Nombre de BRS livrés	% des BRS livrés	Nombre de BRS en projet	% des BRS en projet
Hors SRU	113	24 %	474	45 %
Communes SRU	373	76 %	574	55 %
<i>Dont communes SRU carencées</i>	3	~	31	3 %
Total	486	100 %	1 048	100 %

Une création de BRS concentrée dans les communes SRU mais un rééquilibrage à prévoir au profit des communes hors SRU

Remarque : zonage SRU en vigueur au moment de la collecte des données (fin 2024) - Voir site data.gouv ([ici](#))

Focus sur le BRS via la vente HLM

Forme urbaine	Nombre de BRS livrés	% des BRS livrés	Nombre de BRS en projet	% des BRS en projet
Collectif	324	67 %	823	78 %
Individuel	127	26 %	189	18 %
Individuel et collectif	30	6 %	36	4 %
Autre ou manquant	5	1 %	/	/
Total	486	100 %	1 048	100 %

Des BRS dans l'ancien concentrés sur le logement collectif (comme dans le neuf)

Beaucoup de logements de 3 ou 4 pièces (plus grands que dans le neuf) avec un renforcement des 3 pièces à venir

Typologie des BRS	Nombre de BRS livrés	% des BRS livrés	Nombre de BRS en projet	% des BRS en projet
1 pièce	6	1 %	4	1 %
2 pièces	71	14 %	131	12 %
3 pièces	206	43 %	597	57 %
4 pièces	181	37 %	284	27 %
5 pièces	22	5 %	32	3 %
Total	486	100 %	1 048	100 %

Focus sur le BRS via la vente HLM

Une redevance de 0,87 €/m² en moyenne et qui devrait passer 1,27 €/m² à l'avenir (plus faible que dans le neuf)

		min	médiane	moyenne	max
Redevance foncière mensuelle (€/m ² shab)	Programmes livrés	0,15	0,55	0,87	2,5
	Programmes en projet	0,15	1	1,27	2,65

Le prix par mètre carré des BRS déjà livrés est de 2 111 €/m² en moyenne en France (plus faible que dans le neuf)

		min	médiane	moyenne	max
Prix de vente des BRS (€/m ² shab)	Programmes livrés	782	2 075	2 111	4 000
	Programmes en projet	865	2 562	2 585	5 350

Focus sur le BRS via la vente HLM

Une durée des BRS très souvent de 99 ans (davantage que dans le neuf)

Durée des baux	Nombre de BRS livrés	% des BRS livrés	Nombre de BRS en projet	% des BRS en projet
50 ans	3	~	33	3 %
60 ans	23	5 %	62	6 %
80 ans	60	12 %	168	16 %
90 ans	8	2 %	36	3 %
99 ans	392	81 %	749	72 %
Total	486	100 %	1 048	100 %

Focus sur le BRS via la vente HLM

Taille des ménages	Nombre de BRS livrés	% des BRS livrés
1 personne	68	36 %
2 personnes	38	20 %
3 personnes	28	15 %
4 personnes	16	8 %
5 personnes et +	8	5 %
Manquant	32	16 %
Total	190	100 %

Remarque : la somme des BRS livrés n'est pas la même que dans les pages précédentes car les résultats sont issus ici de l'exploitation de l'onglet « livraisons » et non plus de l'onglet « programmes » du tableau de collecte de l'Observatoire. Or, certains OFS ont renseigné l'onglet « programmes » sans renseigner l'onglet « livraisons » et inversement. Ceci explique les quelques différences.

Les acquéreurs de BRS sont généralement des ménages de (très) petites tailles

	Taille des ménages	médiane	moyenne
Revenu fiscal de référence des ménages	1 personne	18 801	17 978
	2 personnes	24 720	23 505
	3 personnes	27 428	29 324
	4 personnes	37 628	35 346
	5 personnes et +	<i>ns</i>	<i>ns</i>

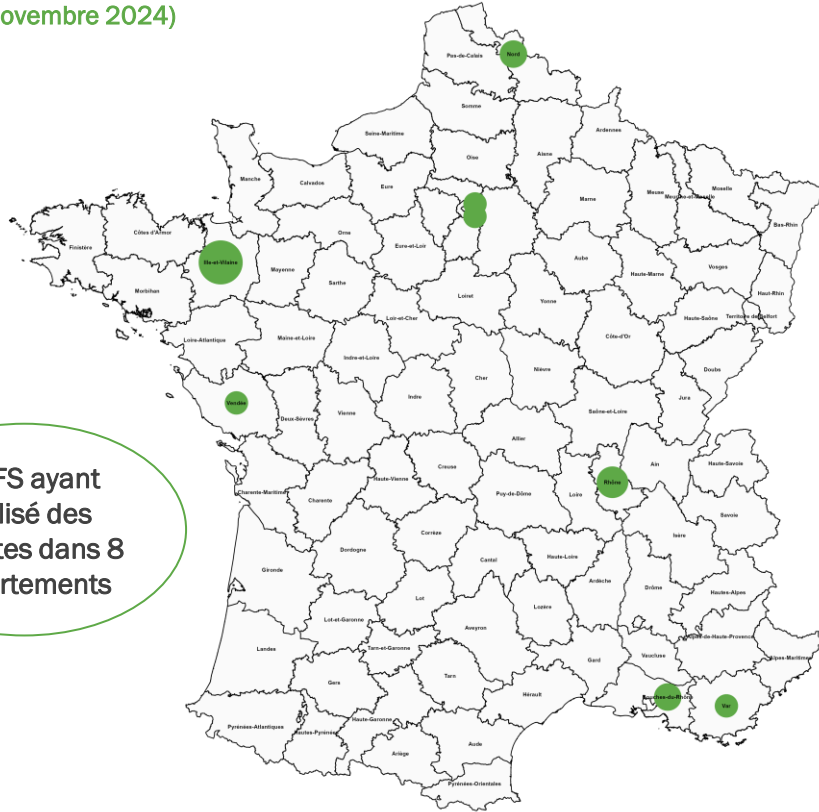
Des ménages aux revenus (très) modestes, sous les plafonds PSLA (comparables au neuf)

Rappel : fin 2024, le plafond de ressources PSLA pour un ménage d'une personne est de 37 581 € en IDF et 32 673 € dans les autres régions. Pour un ménage de 2 personnes, il est de 56 169 € en IDF et de 43 633 € dans les autres régions - Voir site de l'ANIL ([ici](#)).

Focus sur les reventes de BRS

Géographie des reventes

(à novembre 2024)



9 OFS ayant réalisé des reventes dans 8 départements

Nombre de BRS revendus ● 5 ● 10 ● 15 ● 20 ● 25

39
reventes

Type d'origine	Nombre de reventes	% des reventes
Neuf	38	97 %
Vente HLM (et autres BRS dans l'ancien)	1	3 %
Total	39	100 %

Forme urbaine	Nombre de reventes	% des reventes
Collectif	35	90 %
Individuel	1	3 %
Individuel et collectif	3	7 %
Autre ou manquant	/	/
Forme urbaine	39	100 %

À noter : un logement BRS est « revendu » lorsqu'il fait l'objet d'une vente après la première livraison par l'OFS. Un logement ayant eu 3 propriétaires aura connu une « livraison » et deux « reventes ». Les éventuelles reventes répétées d'un même logement sont prises en compte ici.