

6^{es} JOURNÉES DU RÉSEAU DES OFS



3 et 4 décembre
2024 | Nantes

L'observatoire

Données à fin novembre 2024

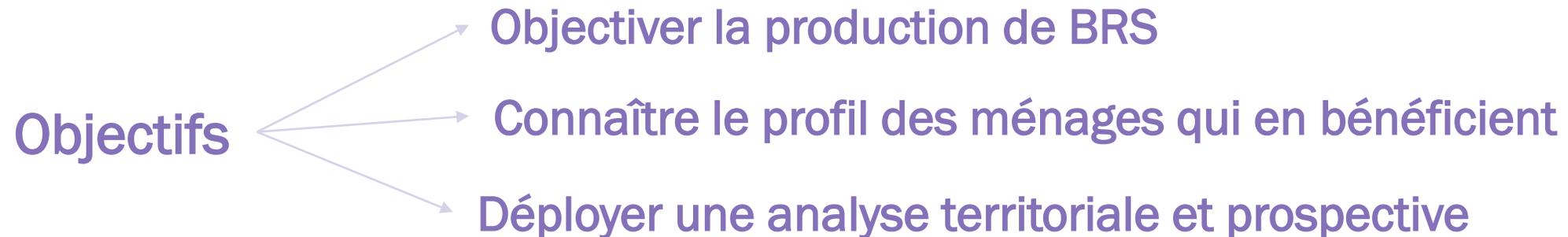


L'observatoire statistique FSF

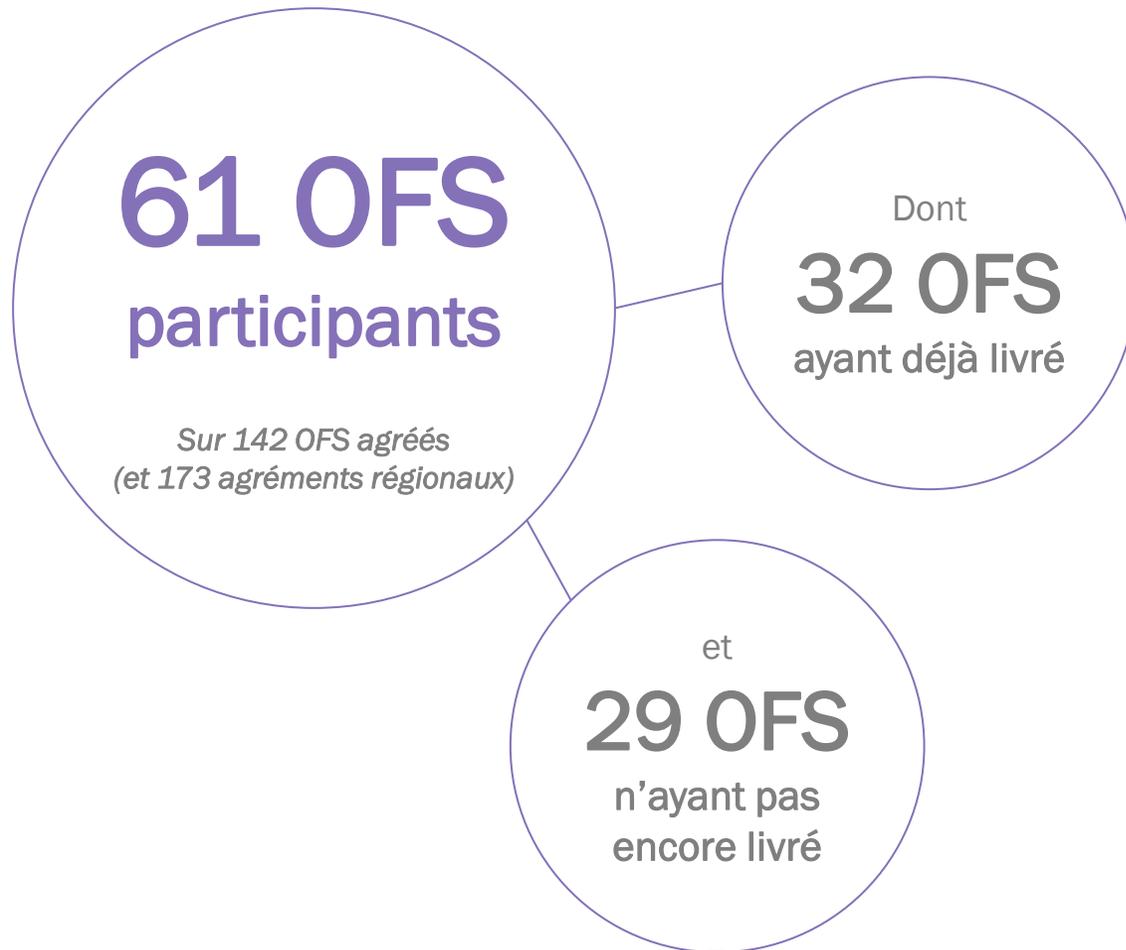
Une remontée d'informations des OFS

Une grille de collecte conçue collectivement

Une donnée actualisée chaque année



Représentativité de l'observatoire



Une couverture nationale
presque complète pour
l'observatoire

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

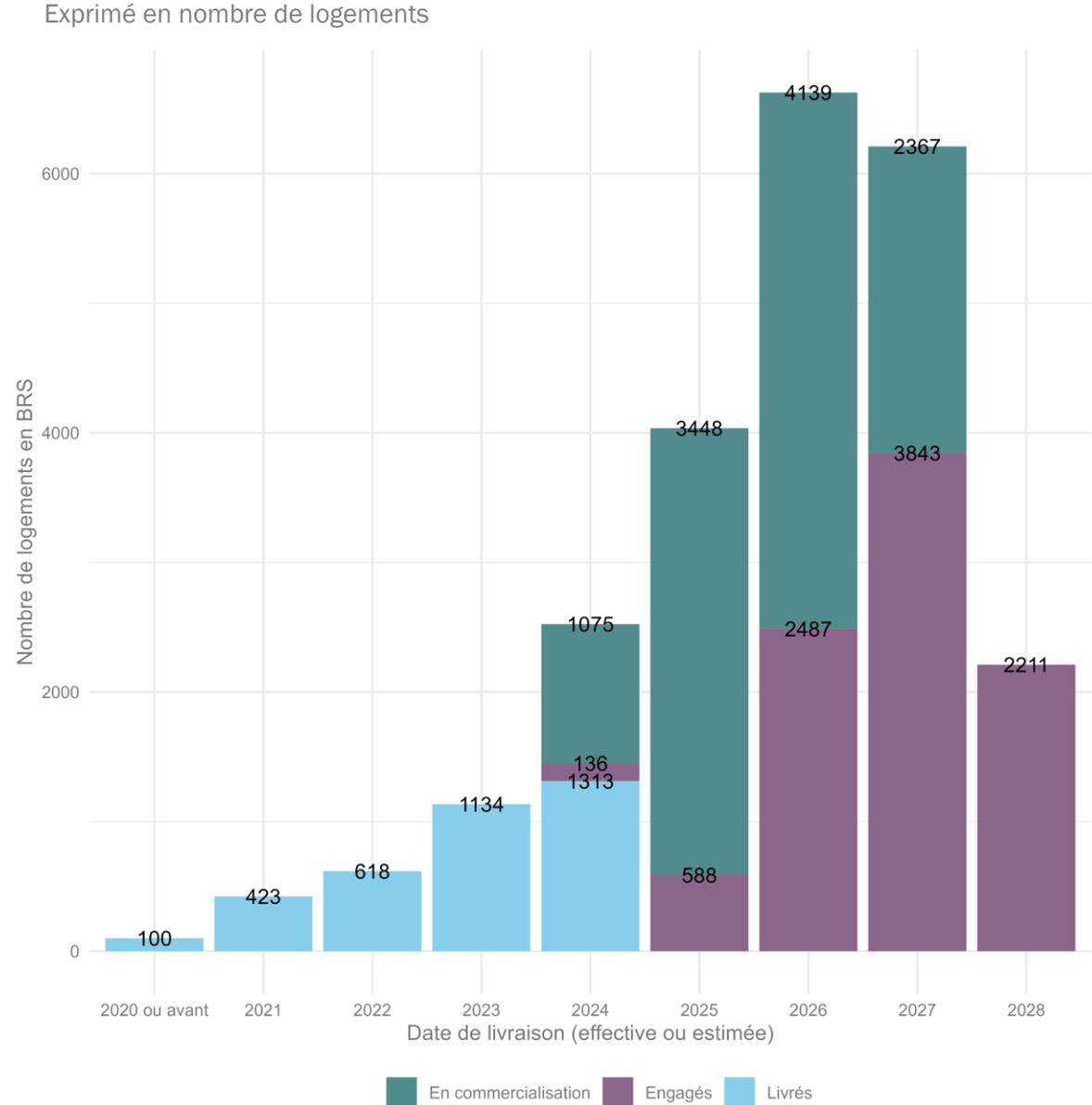
Ces OFS absents de l'observatoire
FSF représentent
7%
du total des BRS livrés*

* Chiffres DHUP sur les livraisons au 31
décembre 2023 (n=40 OFS)

La production de BRS

État d'avancement	Nombre de BRS	% des BRS
Livrés	3 588	15 %
En projet	20 294	85 %
<i>Dont projets seulement engagés</i>	9 265	39 %
<i>Dont projets en cours de commercialisation</i>	11 029	46 %
Total	23 882	100

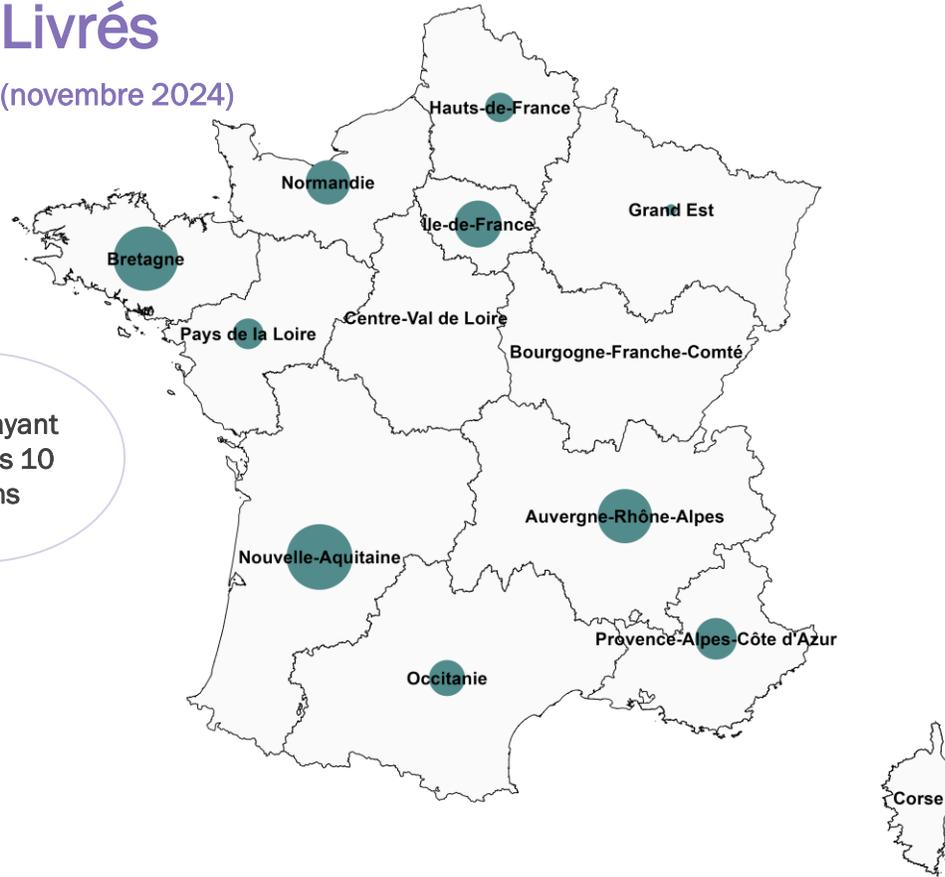
À noter : un BRS est « livré » dès que le bâtiment est fini. Un BRS est « en projet » si le programme devant conduire à sa réalisation a déjà passé l'étape de l'engagement. Un BRS en projet peut donc être en cours de commercialisation ou non.



La production par région

Livrés

(novembre 2024)

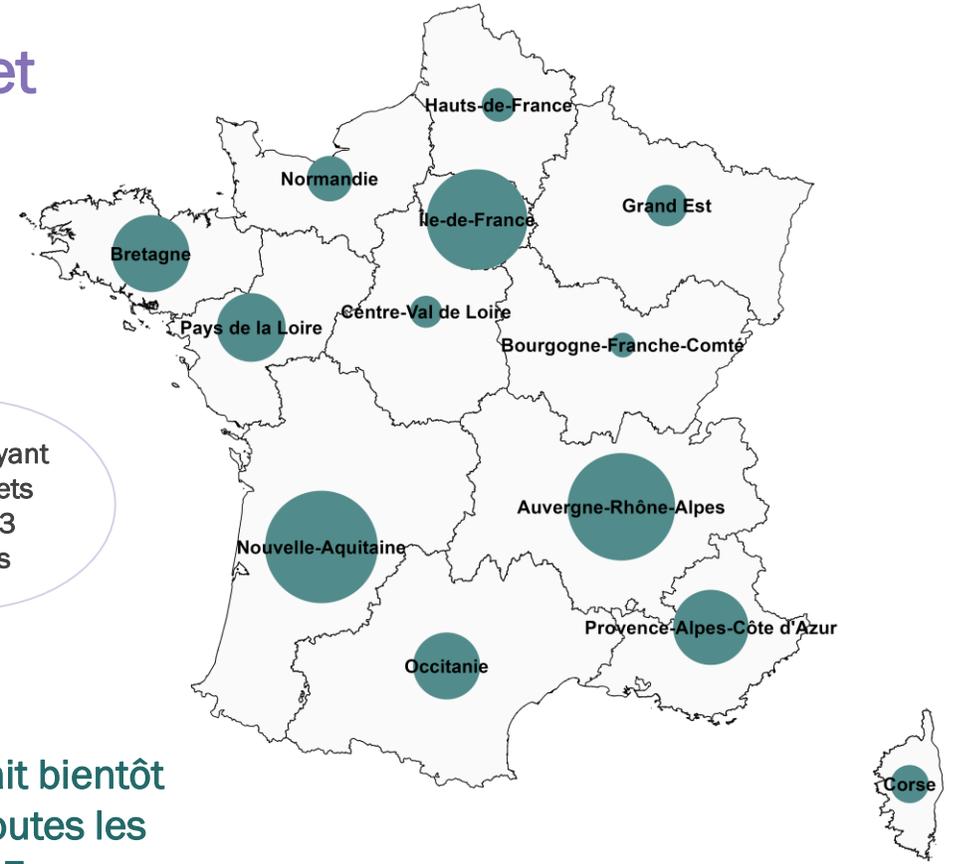


32 OFS ayant livré dans 10 régions

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

En projet

(horizon 2028)



61 OFS ayant des projets dans 13 régions

Nombre de BRS en projet ● 35 ● 1194 ● 5155

Le BRS devrait bientôt concerner toutes les régions de France métropolitaine

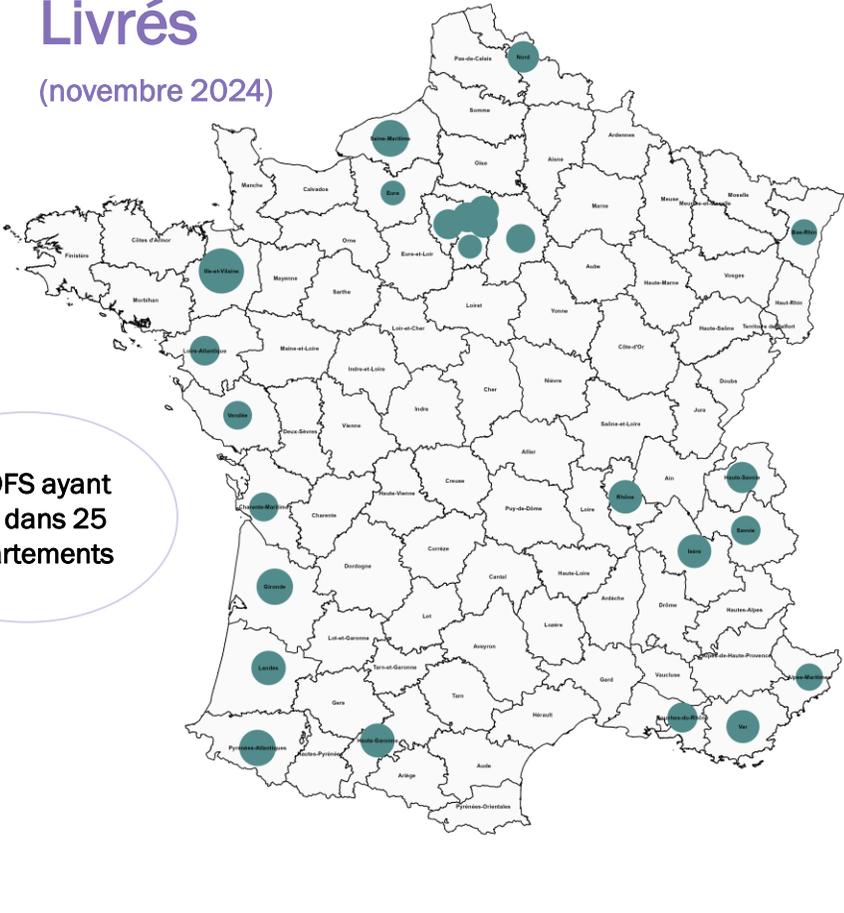
À noter : la définition d'un BRS « livré » diffère quelque peu ici par rapport à celle de la DHUP. Ici, il s'agit du livré « opérationnel ». Un BRS est livré dès que le bâtiment est fini. Pour la DHUP, un BRS « livré » est un BRS fini et occupé par un ménage.

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 département

Livrés

(novembre 2024)

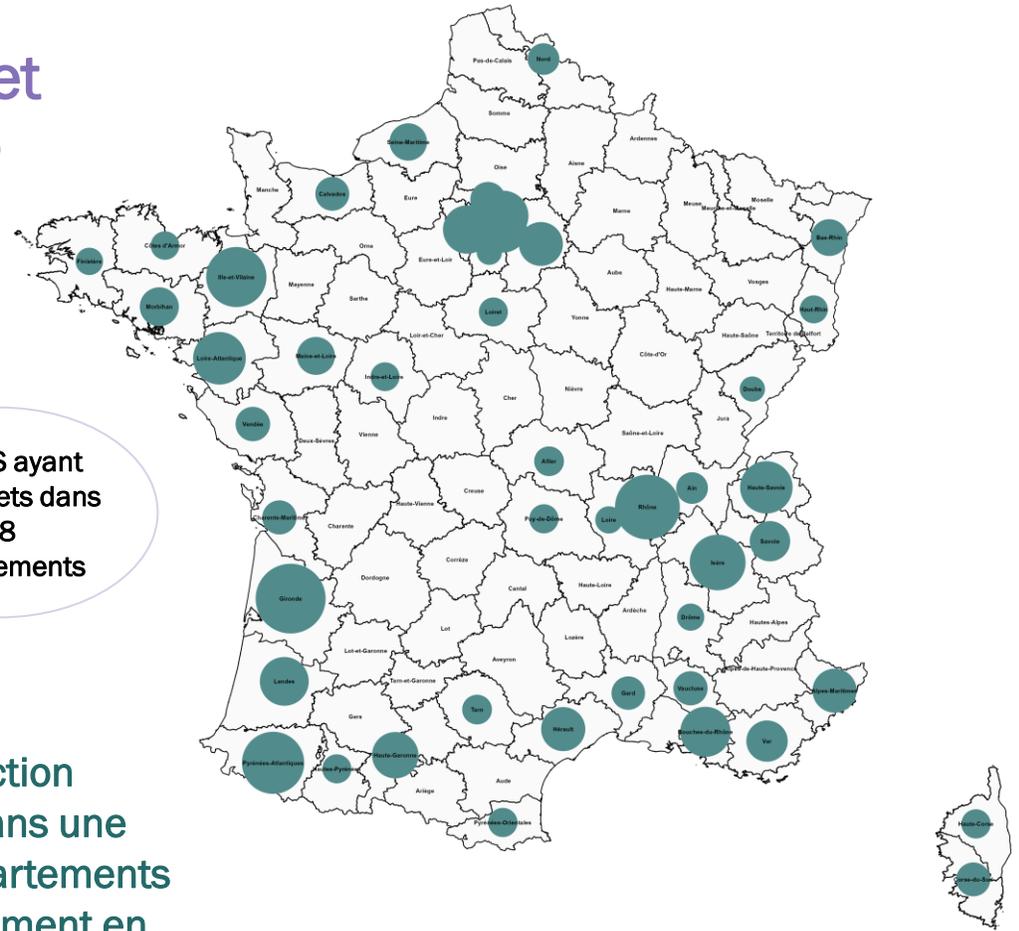


Nombre de BRS livrés ● 200 ● 400 ● 600

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 un BRS fini et occupé par un ménage.

En projet

(horizon 2028)



Une production concentrée dans une minorité de départements mais principalement en tension immobilière

Nombre de BRS en projet ● 5 ● 151 ● 2569

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	2 089	58 %	11 668	57 %
Zone B1 ou B2	1 461	41 %	7 995	39 %
Zone C	38	1 %	631	4 %
Total	3 588	100 %	20 294	100 %

Une présence majoritaire en zones Abis et A liée en partie aux reclassements récents

Zonage ABC (version 2023)	Nombre de BRS livrés	% des BRS livrés
Zone Abis et A	1 423	39 %
Zone B1 ou B2	2 121	59 %
Zone C	44	2 %
Total	3 588	100 %

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](#))

Remarque : zonage ABC en vigueur fin 2023, intégrant donc les reclassements réalisés en juillet 2023

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

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

SRU	Nombre de BRS livrés	% des BRS livrés	Nombre de BRS en projet	% des BRS en projet
Hors SRU	538	15 %	4 776	24 %
Communes SRU	3 050	85 %	15 518	76 %
<i>Dont communes SRU carencées</i>	291	9 %	1 846	9 %
Total	3 588	100 %	20 294	100 %

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

Typologie des programmes

Des BRS produits prioritairement à travers des programmes de construction neuve

Type	Nombre de BRS livrés	% des BRS livrés	Nombre de BRS en projet	% des BRS en projet
Neuf	2 942	82 %	18 147	90 %
Réhabilitation	48	1 %	361	1 %
Vente HLM	385	11 %	474	3 %
Autre ou manquant	213	6 %	1 312	6 %
Total	3 588	100 %	20 294	100 %

Maîtres d'ouvrages	Nombre de BRS livrés	% des BRS livrés	Nombre de BRS en projet	% des BRS en projet
OLS	2 331	65 %	11 118	55 %
OFS	135	4 %	1 110	5 %
Promoteur privé	801	22 %	6 054	30 %
Copromotion privé-social	64	2 %	1 676	9 %
Autre ou manquant	257	7 %	336	1 %
Total	3 588	100 %	20 294	100 %

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

Typologie des programmes

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	34	1 %	75	1%
2 pièces	874	25 %	4 411	22 %
3 pièces	1 458	40 %	9 757	47 %
4 pièces	1 016	28 %	5 040	25 %
5 pièces	206	6 %	1 011	5 %
Total	3 588	100 %	20 294	100 %



Mixité des programmes	Nombre de BRS livrés	% des BRS livrés	Nombre de BRS en projet	% des BRS en projet
Programmes uniquement BRS	2 091	58 %	9 148	45 %
Programmes mixtes	1 501	42 %	11 146	55 %
Total	3 588	100 %	20 294	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	924	26 %	6 089	30%
Collectivité	675	19 %	2 863	14%
EPF	220	6 %	1 085	5%
OLS	356	10 %	1 525	8%
Particulier	297	9 %	2 391	12%
Promoteur	504	14 %	5 079	25%
État	/	/	208	1%
Autre ou manquant	612	16 %	1 054	5%
Total	3 588	100 %	20 294	100 %

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

L'économie des programmes

Une redevance de 0,9 €/m² en moyenne et qui devrait passer 1,25 €/m² à l'avenir

		min	médiane	moyenne	max
Redevance foncière mensuelle (€/m ² shab)	Programmes livrés	0,02	1	0,9	3,5
	Programmes en projet	0,04	1,2	1,25	3,6

Indexation redevance	Nombre de BRS livrés	% des BRS livrés	Nombre de BRS en projet	% des BRS en projet
IRL	2 988	84 %	18 498	91 %
ICC	/	/	534	3 %
Autre ou manquant	600	16 %	1 262	6 %
Total	3 588	100 %	20 294	100 %

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

Autre :

- Pas d'indexation
- 5 centimes tous les 5 ans à partir de 2030
- Taux annuel au maximum au livret A à la revente
- Indexation IRL articulée avec le coût du prêt Gaïa
- 1% + IRL ou Livret A

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	113	3 %	732	4%
60 ans	340	10 %	612	3%
80 ans	738	20 %	5 557	27%
90 ans	606	17 %	2 634	13%
99 ans	1 791	50 %	10 759	53%
Total	3 588	100 %	20 294	100 %



Le prix par mètre carré des BRS livrés est de 2 471 euros en moyenne en France

		min	médiane	moyenne	max
Prix de vente des BRS (€/m ² shab)	Programmes livrés	782	2 414	2471	4 900
	Programmes en projet	327	3 000	3 063	5 350

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

L'économie des programmes

Des OLS au cœur de la commercialisation des logements en BRS

Commercialisateurs	Nombre de BRS livrés	% des BRS livrés	Nombre de BRS en projet	% des BRS en projet
OLS	2 185	61 %	10 641	52 %
OFS	513	14 %	2 730	13 %
Promoteur privé	510	14 %	3 924	20 %
Externe	39	1 %	1 205	6 %
Autre ou manquant	341	10 %	1 794	9 %
Total	3 588	100 %	20 294	100 %

Une augmentation prévisible à l'avenir des volumes commercialisés par les promoteurs

Économie des programmes et zonages

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

Zonage ABC	Prix de vente des BRS livrés (€/m ² shab)			
	min	médiane	moy	max
Zone Abis et A	1 667	2 644*	2 661	4 900
Zone B1 ou B2	1 059	2 261	2 289	3 093
Zone C	782	1 850	1 716	2 500
Échelle nationale	782	2 414	2471	4 900

*Lecture : en zone Abis ou A, la moitié des programmes déjà livrés ont un prix de vente moyen des BRS inférieur à 2 644 €/m² de surface habitable (Shab).

Zonage ABC	Redevance foncière mensuelle des BRS livrés (€/m ² shab)			
	min	médiane	moy	max
Zone Abis et A	0,02	1*	0,98	3,5
Zone B1 ou B2	0,08	1	0,95	2,6
Zone C	0,5	1	0,96	1,6
Échelle nationale	0,02	1	0,9	3,5

Une hiérarchie des redevances moins reliée au zonage ABC

(du fait des modèles particuliers de certains OFS et de montages fonciers spécifiques)

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

Le financement des programmes

Financement Gaïa	Nombre de BRS livrés	% des BRS livrés	Nombre de BRS en projet	% des BRS en projet
Oui	1 712	48 %	14 270	70 %
Non	1 344	38 %	3 958	20 %
Autre ou manquant	532	14 %	2 066	10 %
Total	3 588	100 %	20 294	100 %

Le financement Gaïa est structurant pour la production de BRS

Le recours au prêt d'Action Logement est minoritaire, mais pourrait 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	1 077	30 %	9 905	49%
Non	1 947	55 %	7 763	38%
Autre ou manquant	564	15 %	2 626	13%
Total	3 588	100 %	20 294	100 %

Le financement des programmes

Prêt bancaire	Nombre de BRS livrés	% des BRS livrés	Nombre de BRS en projet	% des BRS en projet
Oui	268	7%	1 273	6%
Non	2 707	76%	17 584	87%
Autre ou manquant	613	17%	1 437	7%
Total	3 588	100 %	20 294	100 %



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

Incertitudes concernant l'attribution d'un abattement de taxe foncière (TFPB)

Abattement TFPB	Nombre de BRS livrés	% des BRS livrés	Nombre de BRS en projet	% des BRS en projet
Oui	1 093	31 %	2630	13%
Non	667	19 %	6305	31%
Autre ou manquant	1 828	50 %	11 359	56%
Total	3 588	100 %	20 294	100 %





6^{es}
JOURNÉES
DU RÉSEAU
DES OFS

3 et 4 décembre
2024 | Nantes