



**FONCIER
SOLIDAIRE
FRANCE**

Réseau des organismes
de foncier solidaire

Bilan d'activité des OFS

**CHIFFRES
DE L'OBSERVATOIRE 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 que 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.

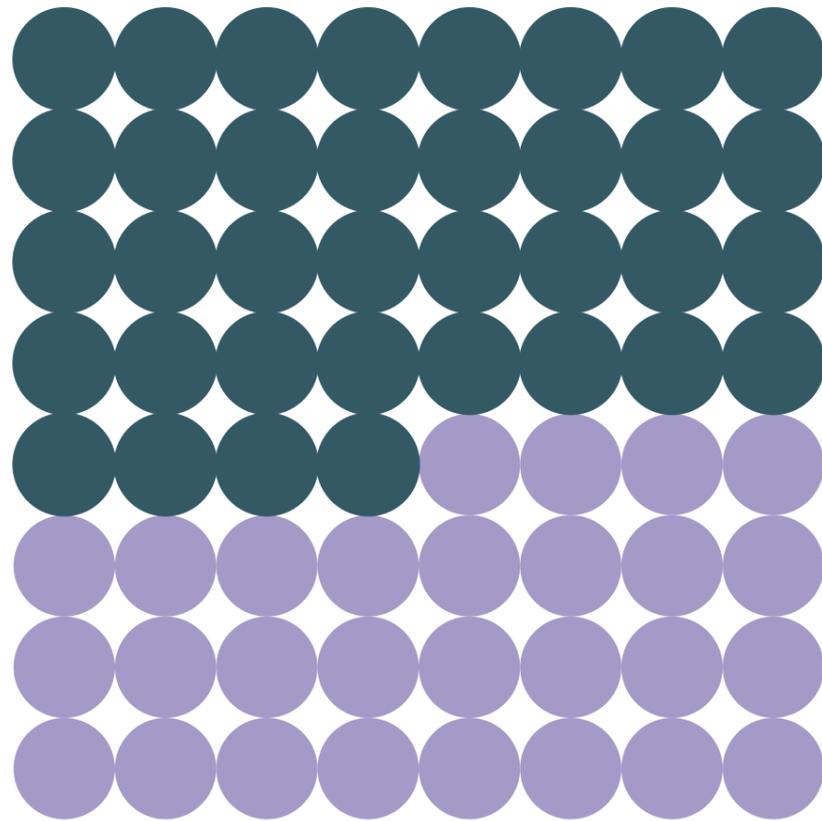
Quel sont les objectifs de l'Observatoire ?

- 🎯 **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

4

64 OFS participants
sur **124** OFS agréés en France
(150 avec les agréments régionaux)



Dont
36
OFS ayant
déjà livré

et
28
OFS ayant
des projets
sans avoir
encore livré

Une couverture nationale presque complète sur les OFS actifs.

11

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



soit
7%
des OFS absents
de l'Observatoire sur le **total**
des **BRS livrés***

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

FRANCE

Analyse à l'échelle nationale



La production de BRS

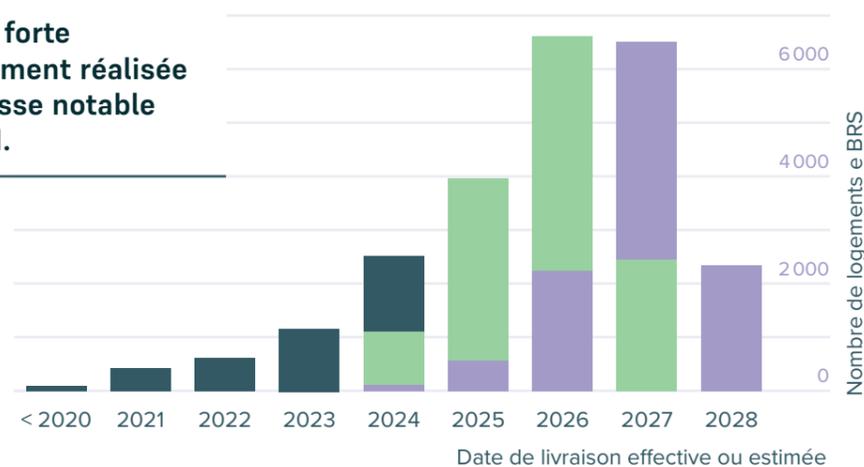
État d'avancement	Nombre de BRS	% des BRS
Livrés	3 709	15%
En projet	20 532	85%
<i>Dont projets seulement engagés</i>	9 311	39%
<i>Dont projets en cours de commercialisation</i>	11 221	46%
Total	24 241	100%

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.

Programme	BRS livrés	BRS livrés en %	BRS en projet	BRS en projet en %
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%

La production est en très forte croissance, et essentiellement réalisée dans le neuf avec une baisse notable des projets en vente HLM.

- En commercialisation
- Engagés
- Livrés



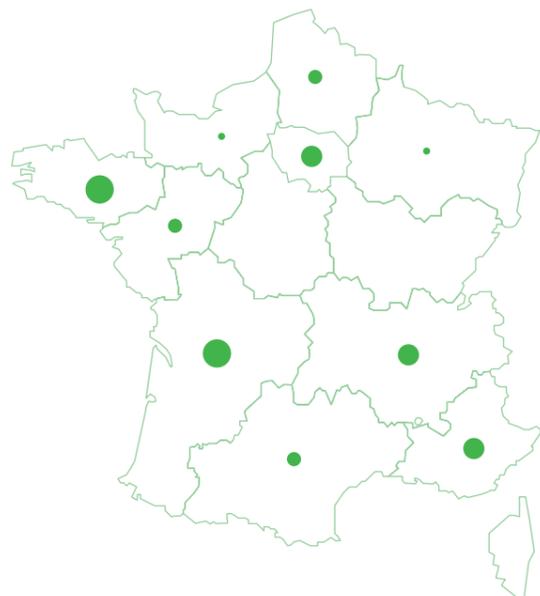
NEUF



La production par région

8

LIVRÉS À novembre 2024



33

OFS ont livré dans 9 régions

NOMBRE DE BRS NEUFS LIVRÉS

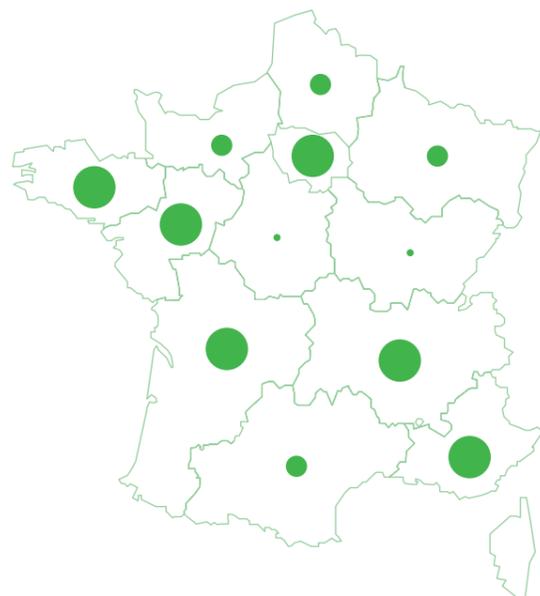
• 200 • 400 • 600 • 800



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.

Le BRS devrait bientôt concerner toutes les régions de France métropolitaine

EN PROJET Horizon 2028



61

OFS ont des projets dans 13 régions

NOMBRE DE BRS NEUFS EN PROJET

• 35 • 1128 • 4955

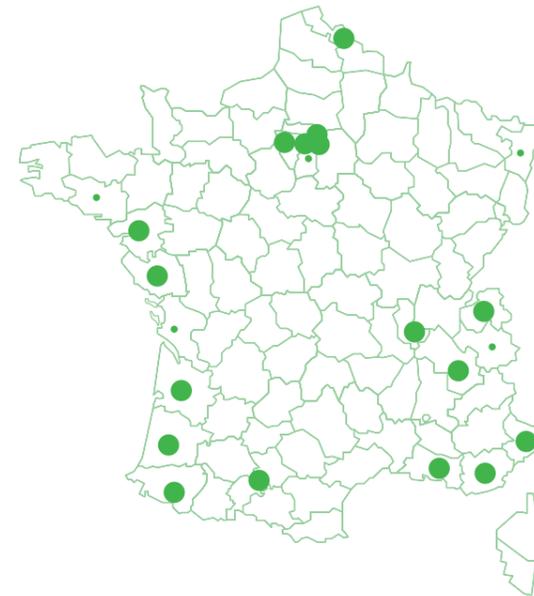


Un BRS est «en projet» si le programme devant conduire à sa réalisation a passé l'étape de l'engagement. Un BRS en projet peut donc être en cours de commercialisation ou non.

La production par département

9

LIVRÉS À novembre 2024



33

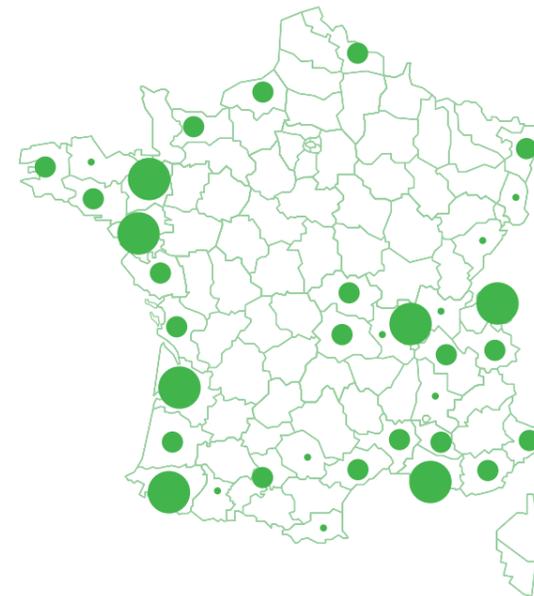
OFS ont livré dans 24 départements

NOMBRE DE BRS NEUFS LIVRÉS

• 200 • 400 • 600

Les logements en BRS sont concentrés sur les territoires «attractifs», mettant en évidence la diagonale du vide.

EN PROJET Horizon 2028



61

OFS ont des projets dans 48 départements

NOMBRE DE BRS NEUFS EN PROJET

• 5 • 149 • 2539

La production par catégorie de zonages

Zonage ABC 2024	BRS livrés	BRS livrés en %	BRS en projet	BRS en projet en %
Zones Abis et A	2022	63%	11302	58%
Zone B1	1071	33%	7194	37%
Zone B2	108	3%	524	3%
Zone C	22	1%	464	2%
Total	3 223	100%	19 484	100%

Une production et une projection localisées majoritairement dans les zones les plus tendues.

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.

SRU 2024	BRS livrés	BRS livrés en %	BRS en projet	BRS en projet en %
Hors SRU	461	15%	4 344	22%
Commune 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%

Une production concentrée dans les communes SRU mais assez peu dans les communes carencées, ce qui permet d'apaiser les craintes sur une éventuelle concurrence entre BRS et locatif social.

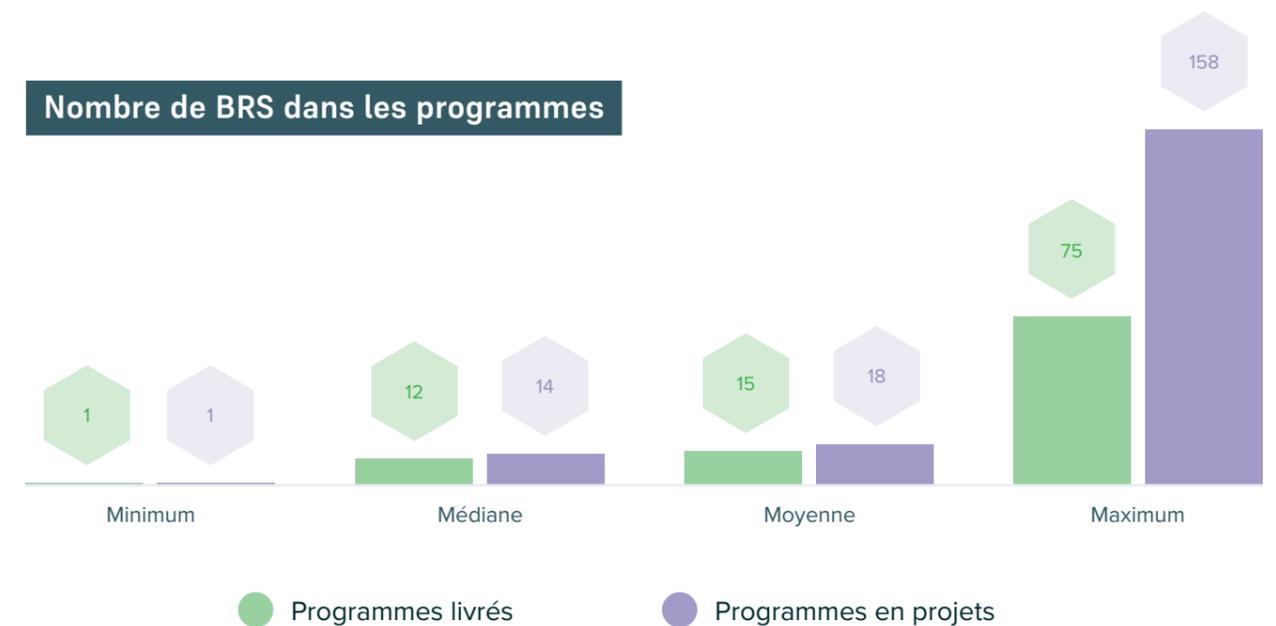
Zonage SRU en vigueur au moment de la collecte des données (fin 2024) - Voir site data.gouv.

Typologie des programmes

Copropriété	BRS livrés	BRS livrés en %	BRS en projet	BRS en projet en %
Oui	1973	62%	10 514	54%
Non	920	28%	5 685	30%
Autre ou manquant	330	10%	3 285	16%
Total	3 223	100%	19 484	100%

Les logements étant majoritairement en collectif, ils sont aussi majoritairement en copropriété.

Nombre de BRS dans les programmes



Cette croissance du nombre de logements BRS au sein des programmes s'explique notamment avec les mises en place de politiques locales de l'habitat comprenant du BRS.

Typologie des programmes

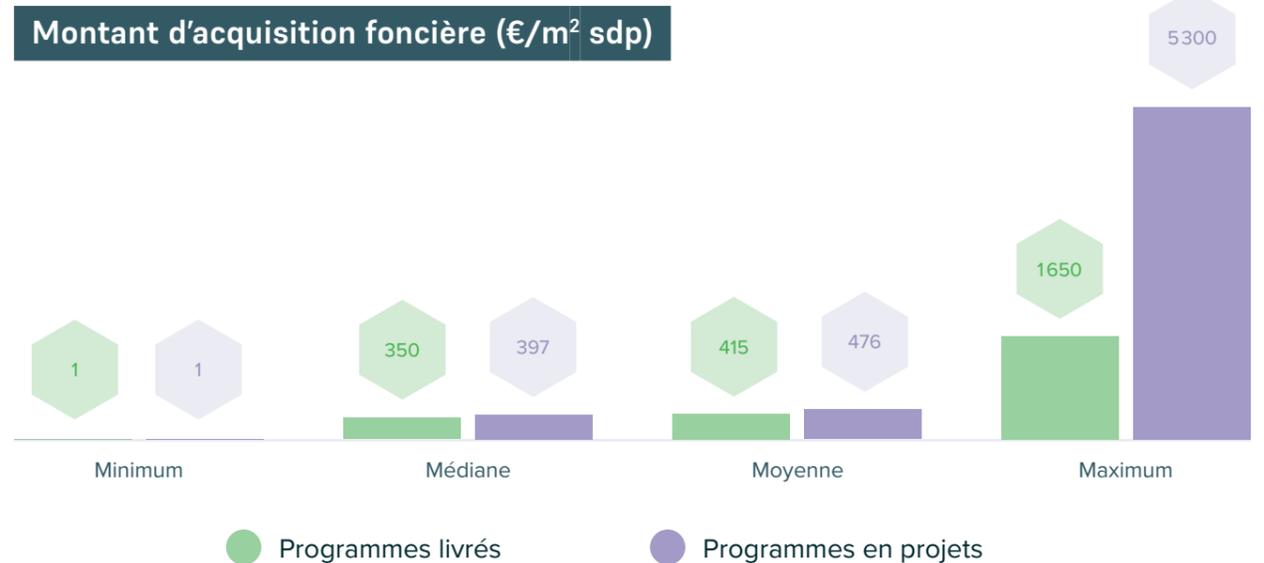
Typologie des BRS	BRS livrés	BRS livrés en %	BRS en projet	BRS en projet en %
1 pièce	28	1%	70	0,5%
2 pièces	812	25%	4364	22,5%
3 pièces	1347	42%	9229	48%
4 pièces	850	26%	4825	25%
5 pièces	186	6%	996	4%
Total	3 223	100%	19 484	100%

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

Mixité des programmes	BRS livrés	BRS livrés en %	BRS en projet	BRS en projet en %
Programmes uniquement BRS	1748	55%	8599	45%
Programmes mixtes	1475	45%	10885	55%
Total	3 223	100%	19 484	100%

Les servitudes de mixité sociale et la place de plus en plus importante de la promotion privée expliquent le fait que la programmation mixte devienne majoritaire.

Le foncier des programmes



Les programmes en BRS sont majoritairement réalisés sur des terrains publics.

Origine du foncier	BRS livrés	BRS livrés en %	BRS en projet	BRS en projet en %
Aménageur	924	29%	6097	31%
Collectivité	674	21%	2751	14%
EPF	216	7%	1019	5%
OLS	277	9%	1403	7%
Particulier	298	9%	2232	11%
Promoteur	546	17%	5004	26%
État	/	/	180	1%
Autre ou manquant	288	9%	798	4%
Total	3 223	100%	19 484	100%

Le foncier des programmes

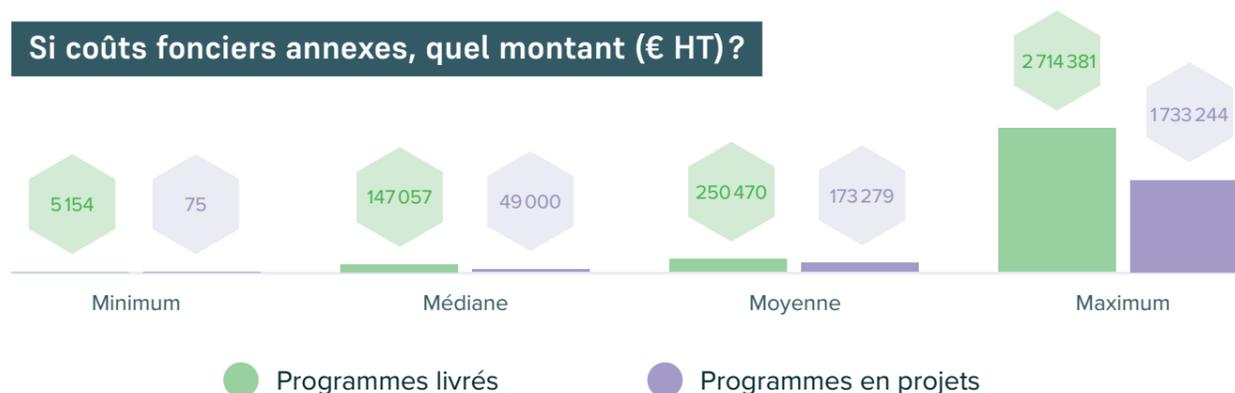
Montant médian d'acquisition foncière (€/m² sdp)

Origine du foncier	- Programmes -		Origine du foncier	- Programmes -	
	Livrés	En projet		Livrés	En projet
Aménageur	273*	330	Particulier	370	487
Collectivité	301	365	Promoteur	458	400
EPF	391	452	État	/	422
OLS	371	430	Autre ou manquant	175	420

*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 273 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.

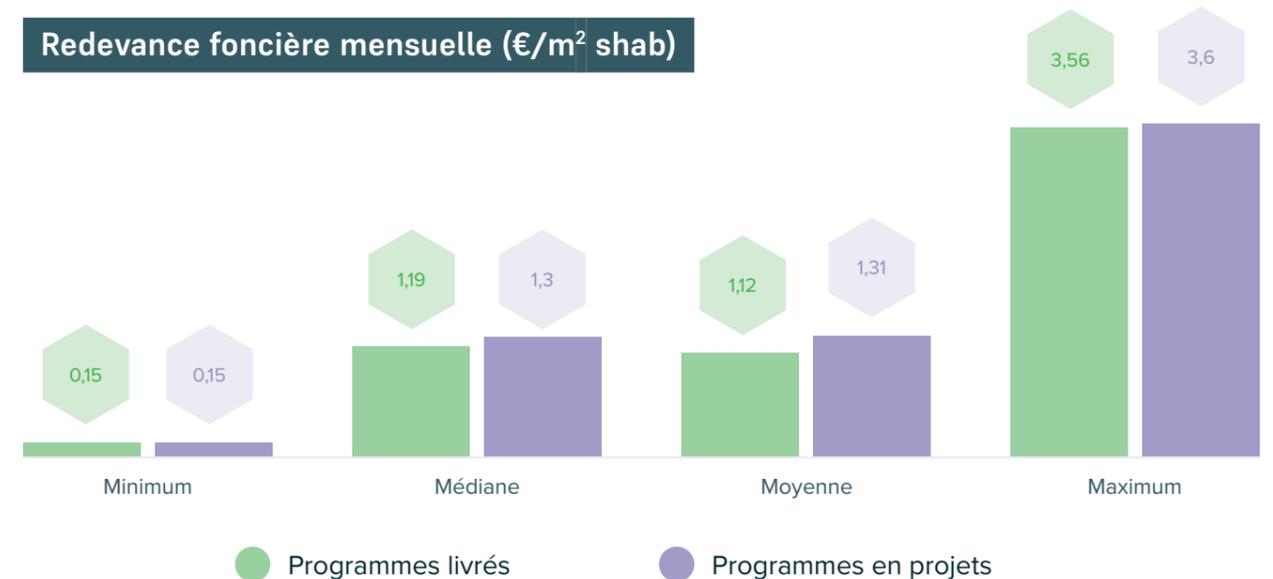
Coûts fonciers annexes	BRS livrés	BRS livrés en %	BRS en projet	BRS en projet en %
Oui	1389	43 %	6 667	34 %
Non	1383	43 %	9 560	49 %
Autre ou manquant	451	14 %	3 257	17 %
Total	3 223	100 %	19 484	100 %

Si coûts fonciers annexes, quel montant (€ HT) ?



L'économie des programmes

Redevance foncière mensuelle (€/m² shab)



Les redevances sont contenues, mais connaîtront une modeste augmentation du fait des facteurs économiques actuels.

Indexation redevance	BRS livrés	BRS livrés en %	BRS en projet	BRS en projet en %
IRL	2 614	81 %	17 694	90 %
ICC	/	/	534	3 %
Autre ou manquant	609	19 %	1 256	7 %
Total	3 223	100 %	19 484	100 %

AUTRES

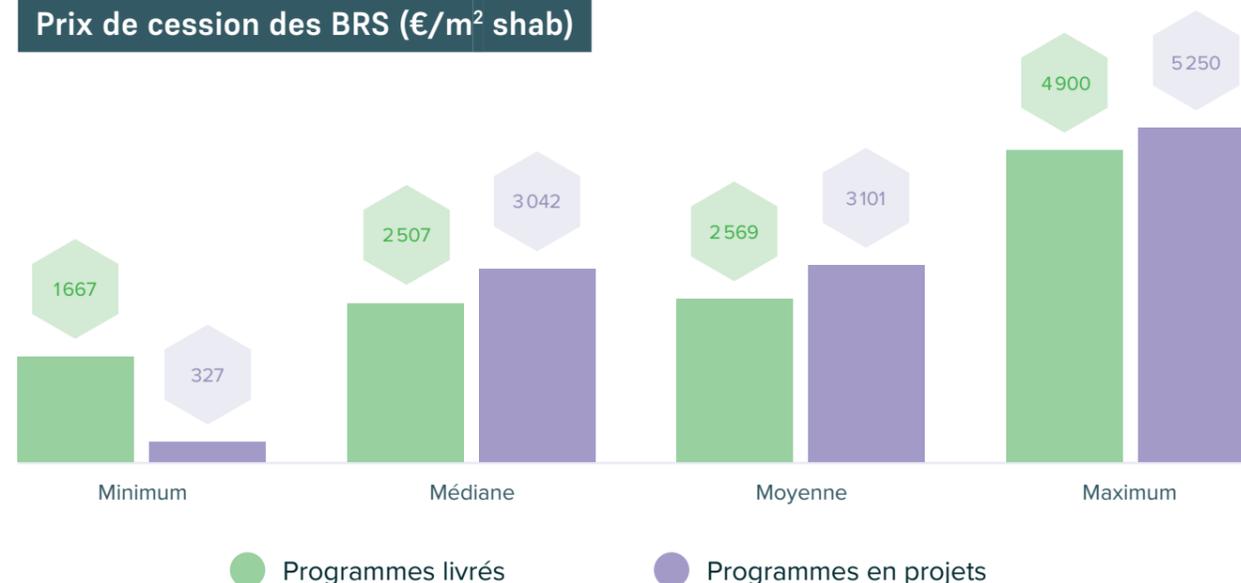
- Pas d'indexation
- 5 centimes tous les 5 ans à partir de 2030
- Taux annuel au maximum au livret A
- Indexation IRL articulée avec le coût du prêt Gaïa
- 1% + IRL ou Livret A
- Capé 2% par an

L'économie des programmes

Durée des baux	BRS livrés	BRS livrés en %	BRS en projet	BRS en projet en %
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%

Bien souvent la durée des BRS est de 99 ans, soit la durée légale maximale, mais cette durée est inférieure dans environ la moitié des cas.

Prix de cession des BRS (€/m² shab)



Comme pour les redevances, un effort important a été mis en œuvre pour contenir les prix de cession des BRS, bien que ceux-ci connaîtront une augmentation, du fait de facteurs géographiques et économiques.

L'économie des programmes et zonages

Zonage ABC 2024	Prix de cessions des BRS livrés (€/m ² shab)			
	minimum	médiane	moyenne	maximum
Zones A bis et A	1667	2 649*	2 663	4 900
Zone B1	1838	2 492	2 473	3 082
Zone B2	1833	2 183	2 277	2 950
Zone C	1992	2 269	2 288	2 527
National	1667	2 507	2 569	4 900

*En zone Abis ou A, la moitié des programmes livrés ont un prix de cession moyen des BRS inférieur à 2 649 €/m² SHAB.

Zonage ABC 2024	Redevance foncière mensuelle dans les programmes livrés (€/m ² shab)			
	minimum	médiane	moyenne	maximum
Zones A bis et A	0,15	1,21*	1,15	3,56
Zone B1	0,15	1,14	1,05	2,63
Zone B2	0,65	1,28	1,30	1,74
Zone C	1,07	1,17	1,23	1,61
National	0,15	1,19	1,12	3,56

*En zone Abis ou A, la moitié des programmes livrés ont une redevance foncière inférieure à 1,21 €/m²/mois.

L'économie des programmes et zonages

Zone SRU 2024	Prix de cessions des BRS livrés (€/m ² shab)			
	minimum	médiane	moyenne	maximum
Hors SRU	1992	2 581*	2 663	3 311
Communes SRU	1667	2 342	2 523	4 900
<i>Dont communes SRU carencées</i>	2 180	2 850	2 877	3 718
National	1667	2 507	2 569	4 900

*Dans les communes hors SRU, la moitié des programmes livrés ont un prix de cession moyen des BRS inférieur à 2 581 €/m² SHAB.

Zone SRU 2024	Redevance foncière mensuelle dans les programmes livrés (€/m ² shab)			
	minimum	médiane	moyenne	maximum
Hors SRU	0,5	1,2*	1,27	2,63
Communes SRU	0,75	1,5	1,56	2,43
<i>Dont communes SRU carencées</i>	0,15	1	0,98	3,56
National	0,15	1,19	1,12	3,56

*Dans les communes hors SRU, la moitié des programmes livrés ont une redevance foncière inférieure à 1,2 €/m²/mois.

Le financement des programmes

Financement Gaïa	BRS livrés	BRS livrés en %	BRS en projet	BRS en projet en %
Oui	1707	52 %	13 798	71 %
Non	1297	41 %	3 399	18 %
Autre ou manquant	219	7 %	2 287	11 %
Total	3 223	100 %	19 484	100 %

Le financement de la Banque des Territoires apparaît comme de plus en plus prégnant dans la croissance de production des logements en BRS.

Prêt Action Logement	BRS livrés	BRS livrés en %	BRS en projet	BRS en projet en %
Oui	1117	35 %	9 524	48 %
Non	1869	58 %	7 144	37 %
Autre ou manquant	237	7 %	2 816	15 %
Total	3 223	100 %	19 484	100 %

Les prêts Action Logement vont concerner près de la moitié de la production en BRS.

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

Le financement des programmes

Subvention	BRS livrés	BRS livrés en %	BRS en projet	BRS en projet en %
Oui	1361	42%	5 978	31%
Non	1462	46%	11 249	57%
Autre ou manquant	400	12%	2 257	12%
Total	3 223	100%	19 484	100%

Notamment en raison des difficultés économiques rencontrées par certaines collectivités, une baisse des subventions est à noter pour les programmes à venir.

Financement opérateur	BRS livrés	BRS livrés en %	BRS en projet	BRS en projet en %
Oui	1956	61%	10 370	53%
Non	997	31%	7 846	40%
Autre ou manquant	270	8%	1 268	7%
Total	3 223	100%	19 484	100%

La participation de l'opérateur (au capital, via une redevance, etc.) est notable pour une majorité de la production en BRS.

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

Le financement des programmes

Prêt bancaire	BRS livrés	BRS livrés en %	BRS en projet	BRS en projet en %
Oui	268	8%	1 231	6%
Non	2 676	84%	16 709	86%
Autre ou manquant	279	8%	1 544	8%
Total	3 223	100%	19 484	100%

Les prêts bancaires, même avant d'obtenir le prêt Gaïa, sont peu utilisés par les OFS.

Abattement TFPB	BRS livrés	BRS livrés en %	BRS en projet	BRS en projet en %
Oui	1 069	33%	2 518	12%
Non	630	20%	5 981	30%
Autre ou manquant	1 524	47%	10 985	58%
Total	3 223	100%	19 484	100%

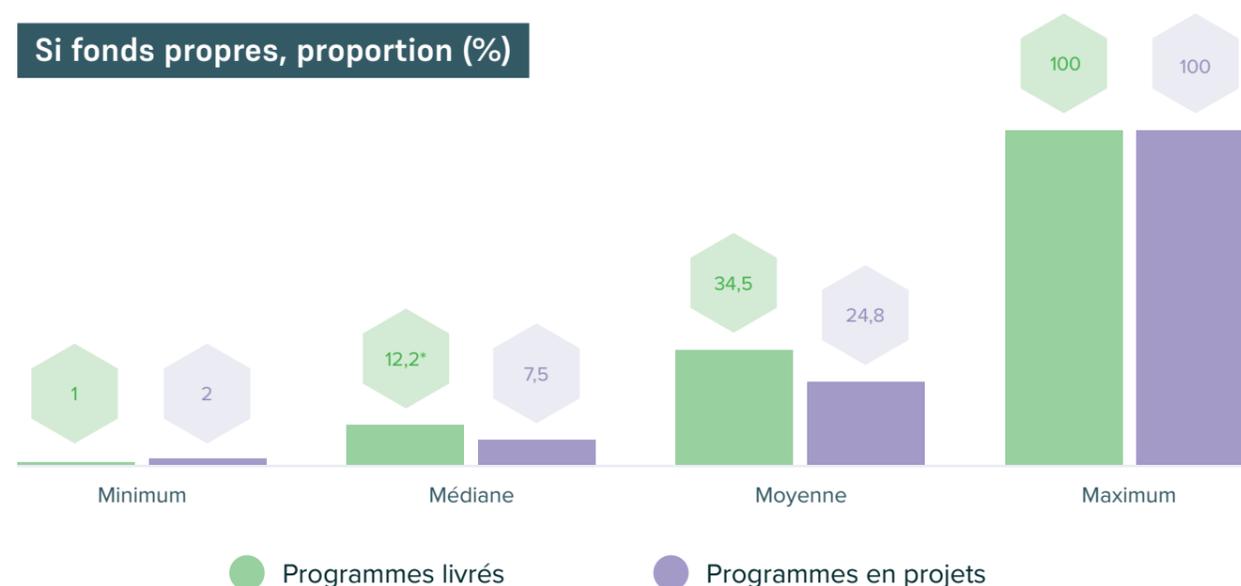
Si les OFS pionniers avaient obtenu des abattements de TFPB, cela est moins vrai à présent. À noter que dans la majorité des cas, les OFS n'ont pas été en mesure de répondre à cette question : il y a donc une réelle marge de manœuvre sur ce sujet.

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

Le financement des programmes

Utilisation de fonds propres	BRS livrés	BRS livrés en %	BRS en projet	BRS en projet en %
Oui	1140	44%	12 495	65%
Non	1216	38%	3 412	17%
Autre ou manquant	567	18%	3 577	18%
Total	3 223	100%	19 484	100%

L'économie des programmes en projet s'appuie de plus en plus sur les fonds propres de l'OFS, mais avec une proportion moins importante en moyenne.



Seuls les programmes ayant mobilisé des fonds propres ont été retenus pour le calcul.

*Parmi les programmes de BRS déjà livrés et dans lesquels des fonds propres ont été utilisés, la médiane est de 12,2%. Cela signifie que la moitié de ces programmes ont mobilisés des fonds propres dans une proportion inférieure, et l'autre moitié dans une proportion supérieure.

La commercialisation des BRS

Commercialisateurs	BRS livrés	BRS livrés en %	BRS en projet	BRS en projet en %
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%

Zonage ABC 2024	Durée de commercialisation (jours)			
	minimum	médiane	moyenne	maximum
Zones A bis et A	28	334	394	1522
Zone B1	30	245	318	1461
Zone B2	31	334	317	790
Zone C	31	120	248	823
Échelle nationale	28	304	368	1522

Durée en nombre de jours entre la date de lancement de la commercialisation du programme et la date de réservation du lot – Périmètre : Ensemble des lots commercialisés quel que soit l'année.

Profil des ménages

Âge des ménages	BRS livrés	BRS livrés en %	Âge des ménages	BRS livrés	BRS livrés en %
Moins de 20 ans	2	-	De 51 à 60 ans	223	7%
De 21 à 30 ans	662	21%	De 61 à 70 ans	80	3%
De 31 à 40 ans	871	28%	Plus de 70 ans	36	2%
De 41 à 50 ans	600	20%	Manquant	601	19%
			Total	3 075	100%

Les acquéreurs de BRS sont généralement des ménages d'âge moyen et de (très) petites tailles.

Taille des ménages	BRS livrés	BRS livrés en %
1 personne	1374	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%

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». Ceci explique les différences.

Profil des ménages

Les prix de cession des BRS ont permis de cibler des ménages aux revenus très modestes, souvent très en-dessous des plafonds réglementaires

Taille des ménages	Médiane	Moyenne
1 personne	16 589	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

Revenu fiscal de référence des ménages

Zonage ABC	Médiane	Moyenne
Zones A bis et A	22 041	23 747
Zone B1	19 337	20 411
Zone B2	20 438	21 786
Zone C	19 352	20 940

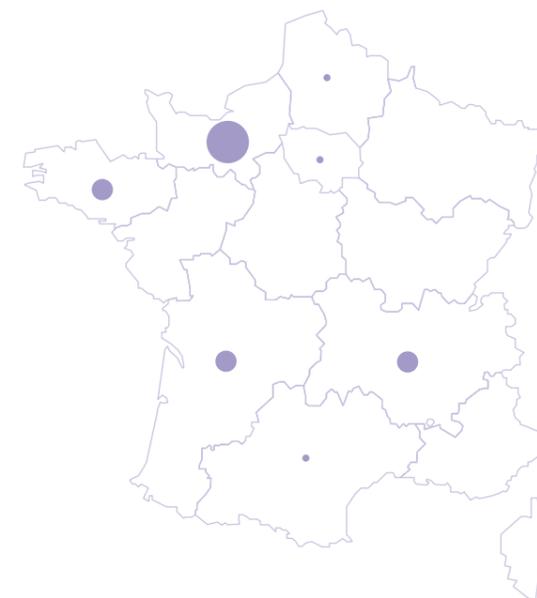
Revenu fiscal de référence des ménages

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.

VENTE HLM

Focus sur le BRS via la vente HLM

EN GESTION À novembre 2024



14

OFS ont en gestion
des BRS en vente HLM
dans 7 régions

NOMBRE DE BRS

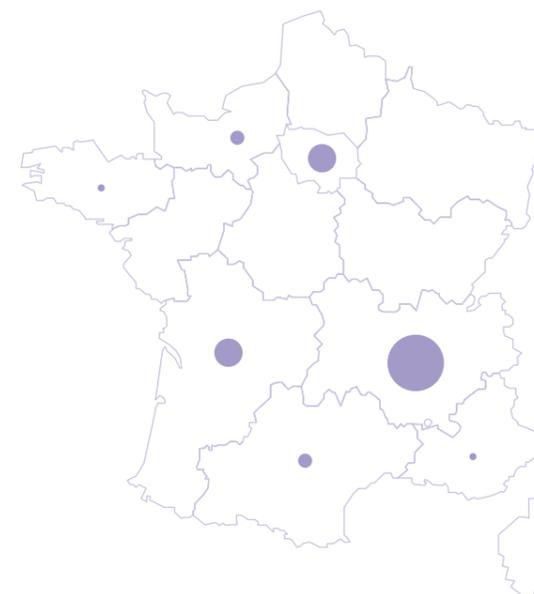
• 100 • 200 • 300



Un BRS via la vente HLM est «en gestion»
à la signature de l'acte de cession par le ménage.

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

EN PROJET Horizon 2028



23

OFS ont identifié
des patrimoines à céder
en BRS dans 7 régions

NOMBRE DE BRS

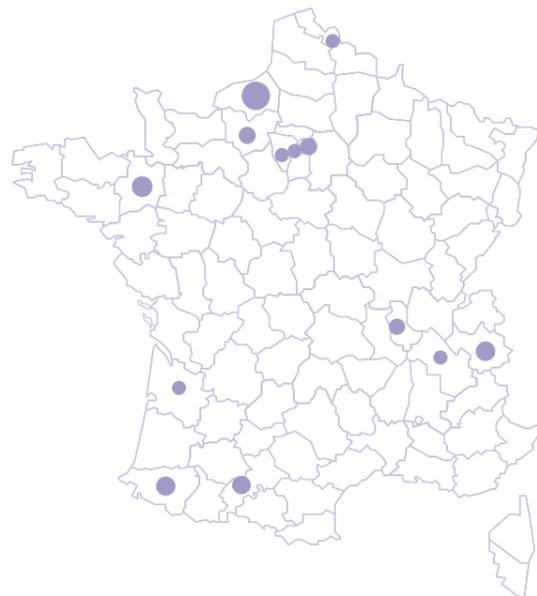
• 100 • 200 • 300 • 300



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

EN GESTION À novembre 2024



14
OFS ont en gestion des BRS en vente HLM dans 13 départements

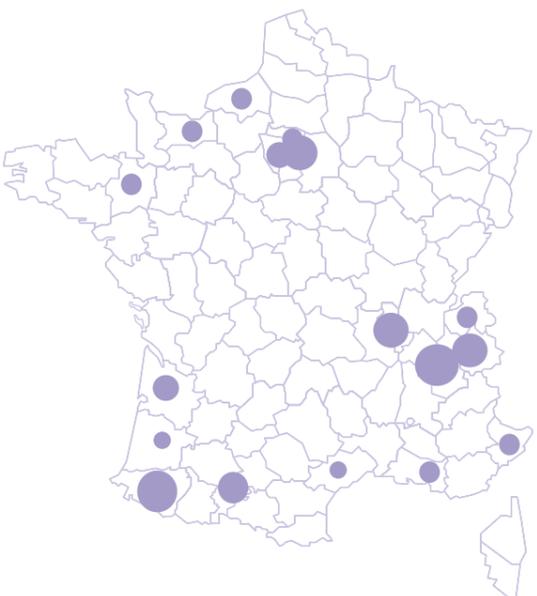
NOMBRE DE BRS



Un BRS via la vente HLM est «en gestion» à la signature de l'acte de cession par le ménage.

Seuls les territoires maritimes, frontaliers et parisiens sont concernés par la vente HLM.

EN PROJET Horizon 2028



23
OFS ont identifié des patrimoines à céder en BRS dans 18 départements

NOMBRE DE BRS



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

Forme urbaine	BRS en gestion	BRS en gestion en %	BRS en projet	BRS en projet en %
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%	1048	100%

De manière traditionnelle, la vente HLM a plutôt lieu dans les immeubles collectifs

Typologie des BRS	BRS en gestion	BRS en gestion en %	BRS en projet	BRS en projet en %
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%	1048	100%

Beaucoup de logements de 3 ou 4 pièces sont concernés ; les logements sont donc un peu plus grands que dans la production neuve en BRS.

Focus sur le BRS via la vente HLM

Durée des baux	BRS en gestion	BRS en gestion en %	BRS en projet	BRS en projet en %
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%	1048	100%

La durée des baux est très souvent de 99 ans, ce qui est beaucoup plus prégnant que dans le neuf.

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

Les redevances sont plus basses que dans le neuf, ce qui s'explique par le fait que le prix du foncier est souvent déjà amorti par l'organisme HLM.

Focus sur le BRS via la vente HLM

Indexation redevance	BRS en gestion	BRS en gestion en %	BRS en projet	BRS en projet en %
IRL	481	98%	1022	98%
ICC	/	/	/	/
Autre ou manquant	5	2%	26	2%
Total	486	100%	1048	100%

AUTRES

- Pas d'indexation
- 1% + IRL ou Livret A
- Capé 2% par an
- 5 centimes tous les 5 ans à partir de 2030
- Taux annuel au maximum au livret A
- Indexation IRL articulée avec le coût du prêt Gaïa

	min.	méd.	moy.	max.
Programmes livrés*	0,15	0,55	0,87	2,5
Programmes en projet*	0,15	1	1,27	2,65

Les prix de cession des logements sont également plus faibles que dans le neuf, ce qui est classique dans le cadre de la vente HLM.

**Prix de cession des BRS (€/m² shab)*

Financement Gaïa	BRS en gestion	BRS en gestion en %	BRS en projet	BRS en projet en %
Oui	83	18%	463	44%
Non	76	15%	559	54%
Autre ou manquant	327	67%	26	2%
Total	486	100%	1048	100%

L'ouverture du financement du prêt Gaïa aux ventes HLM en BRS était attendu : il sera surtout mobilisé pour les prochaines cessions.

Focus sur le BRS via la vente HLM

Zonage ABC 2024	BRS en gestion	BRS en gestion en %	BRS en projet	BRS en projet en %
Zones 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%	1048	100%

Les cessions sont localisées majoritairement en zone B1 avec une tendance prévisible à l'augmentation des zones A et Abis.

 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.

SRU 2024	BRS en gestion	BRS en gestion en %	BRS en projet	BRS en projet en %
Hors SRU	113	24%	474	45%
Communes SRU	373	76%	574	55%
Dont communes SRU carencées	3	~	31	3%
Total	486	100%	1048	100%

La vente HLM en BRS est concentrée dans les communes SRU dans un premier temps, avec rééquilibrage, dans un second temps, au profit des communes hors SRU

 Zonage SRU en vigueur au moment de la collecte des données (fin 2024) - Voir site data.gouv.

Focus sur le BRS via la vente HLM

Zonage ABC 2024	Prix de cession des BRS en gestion (€/m2 shab)			
	minimum	médiane	moyenne	maximum
Zones A bis et A	1734	2631*	2677	4000
Zone B1	1059	2220	2045	3093
Zone B2	ns	ns	ns	ns
Zone C	ns	ns	ns	ns
Échelle nationale	782	2075	2011	4000

*Lecture : en zone Abis ou A, la moitié des programmes de BRS via la vente HLM livrés ont un prix de vente moyen des BRS inférieur à 2631€/m² SHAB.

Zonage ABC 2024	Redevance foncière mensuelle dans les programmes en gestion (€/m2 hab)*			
	minimum	médiane	moyenne	maximum
Zones A bis et A	0,15	1,24*	1,31	2,5
Zone B1	0,3	0,51	0,72	1,6
Zone B2	ns	ns	ns	ns
Zone C	ns	ns	ns	ns
Échelle nationale	0,15	0,55	0,87	2,5

*Lecture : en zone Abis ou A, la moitié des programmes de BRS via la vente HLM livrés ont une redevance foncière inférieure à 1,24€/m²/mois.

Focus sur le BRS via la vente HLM

Zonage SRU 2024	Prix de cession des BRS en gestion (€/m ² shab)			
	minimum	médiane	moyenne	maximum
Hors SRU	782	1731*	1811	2 850
Communes SRU	1059	2 075	2 139	4 000
<i>Dont communes SRU carencées</i>	<i>ns</i>	<i>ns</i>	<i>ns</i>	<i>ns</i>
Échelle nationale	782	2 075	2 011	4 000

*Lecture : dans les communes hors SRU, la moitié des programmes de BRS via la vente HLM livrés ont un prix de vente moyen des BRS inférieur à 1731€/m² SHAB.

Zonage SRU 2024	Redevance foncière mensuelle dans les programmes en gestion (€/m ² shab)			
	minimum	médiane	moyenne	maximum
Hors SRU	0,5	0,71*	0,94	1,8
Communes SRU	0,15	0,52	0,83	2,5
<i>Dont communes SRU carencées</i>	<i>ns</i>	<i>ns</i>	<i>ns</i>	<i>ns</i>
Échelle nationale	0,15	0,55	0,87	2,5

*Lecture : dans les communes hors SRU, la moitié des programmes de BRS via la vente HLM livrés ont une redevance foncière inférieure à 0,71 €/m²/mois.

Focus sur le BRS via la vente HLM

Âge des ménages	BRS en gestion	BRS en gestion en %	Âge des ménages	BRS en gestion	BRS en gestion en %
Moins de 20 ans	/	/	De 51 à 60 ans	15	8%
De 21 à 30 ans	39	21%	De 61 à 70 ans	6	3%
De 31 à 40 ans	35	18%	Plus de 70 ans	7	3%
De 41 à 50 ans	54	29%	Manquant	34	18%
			Total	190	100%

De manière assez parallèle à la production BRS neuve, les ménages sont d'âge moyen et de composition assez petite.

Taille des ménages	BRS en gestion	BRS en gestion en %
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%

 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». Ceci explique les différences.

Focus sur le BRS via la vente HLM

Du fait des prix de cession et des redevances basses, les ménages acquéreurs sont très en dessous des plafonds réglementaires.

Taille des ménages	Médiane	Moyenne
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>

Revenu fiscal de référence des ménages

Zonage ABC	Médiane	Moyenne
Zones A bis et A	29 499	29 642
Zone B1	21 114	21 604
Zone B2	<i>ns</i>	<i>ns</i>
Zone C	22 508	17 748

Revenu fiscal de référence des ménages

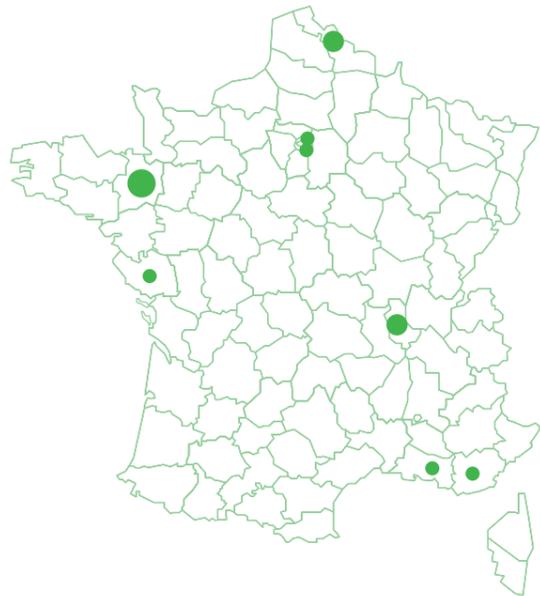
Fin 2024, le plafond de ressources PSLA pour un ménage d'une personne est de 37 581€ en IDF et 32 673€ dans les autres régions. Pour un ménage de 2 personnes, il est de 56 169€ en IDF et de 43 633€ dans les autres régions - Voir site de l'ANIL.

REVENTES



Focus sur les reventes de BRS

REVENTES À novembre 2024



39
REVENTES

9
OFS ont réalisé des reventes dans 8 départements

NOMBRE DE BRS REVENDUS

• 5 • 10 • 15 • 20 • 25

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

Type d'origine	Nombre de reventes	% des reventes
Collectif	35	90%
Individuel	1	3%
Individuel et collectif	3	7%
Autre ou manquant	/	/
Total	39	100%

 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.



fsf@foncier-solidaire.fr
www.foncier-solidaire.fr