



**FONCIER  
SOLIDAIRE  
FRANCE**

Réseau des organismes  
de foncier solidaire



# L'observatoire FSF

---

**Données à fin décembre 2025**  
Analyse à l'échelle nationale

# Représentativité de l'observatoire

## L'observatoire statistique FSF

🎯 Une remontée d'informations des OFS

🎯 Une grille de collecte conçue collectivement

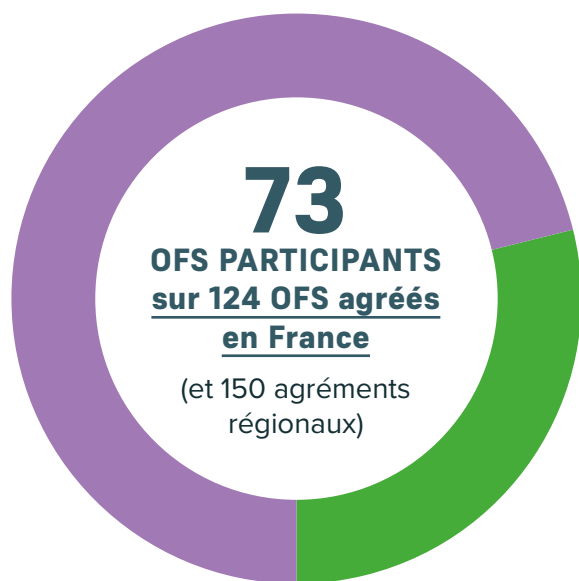
🎯 Une donnée actualisée chaque année

## Quel sont les objectifs ?

🎯 Objectiver la production de BRS

🎯 Connaître le profil des ménages qui en bénéficient

🎯 Déployer une analyse territoriale et prospective



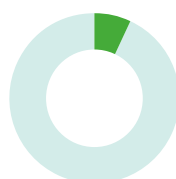
**DONT 52 OFS**  
**AYANT DÉJÀ**  
**LIVRÉ**

**ET 21 OFS**  
**N'AYANT PAS**  
**ENCORE LIVRÉ**

Une couverture nationale presque complète pour l'observatoire.

**13** OFS

ne sont pas dans l'observatoire FSF 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=50 OFS) comparés avec les chiffres de l'observatoire au 31 décembre 2024.

# La production de BRS

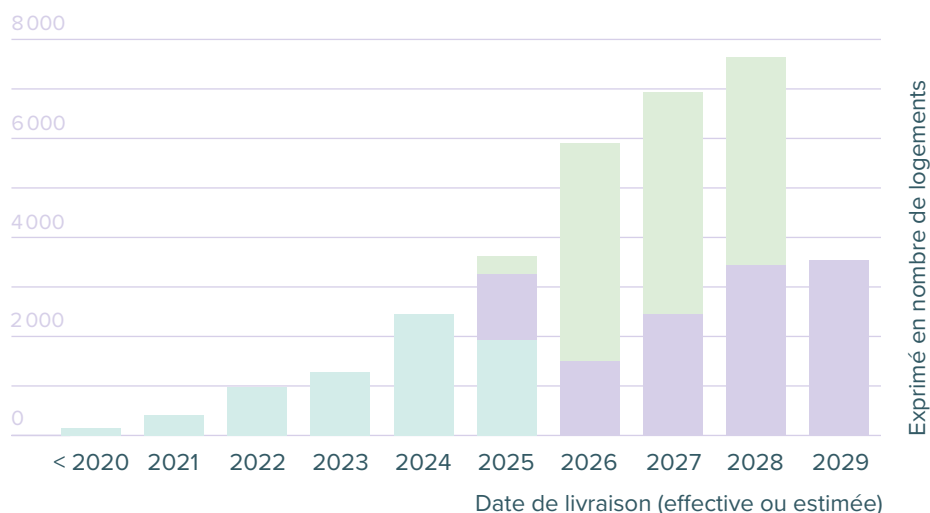
État d'avancement	Nombre de BRS	% des BRS
Livrés	7 280	22 %
En projet	25 813	78 %
<i>Dont projets seulement engagés</i>	11 370	34 %
<i>Dont projets en cours de commercialisation</i>	14 443	44 %
<b>Total</b>	<b>33 093</b>	<b>100 %</b>

 *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	6 332	87 %	24 426	95 %
Vente HLM (et autres BRS dans l'ancien)	948	13 %	1 387	5 %
<b>Total</b>	<b>7 280</b>	<b>100 %</b>	<b>25 813</b>	<b>100 %</b>

Exprimé en nombre de logements

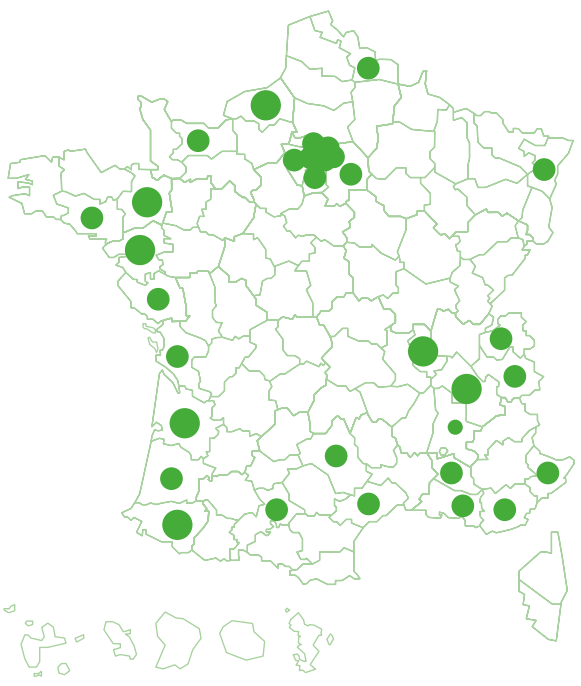
- En commercialisation
- Engagés
- Livrés





# La production par département

**LIVRÉS** Décembre 2025



## 52 OFS AYANT LIVRÉ DANS 32 DÉPARTEMENTS

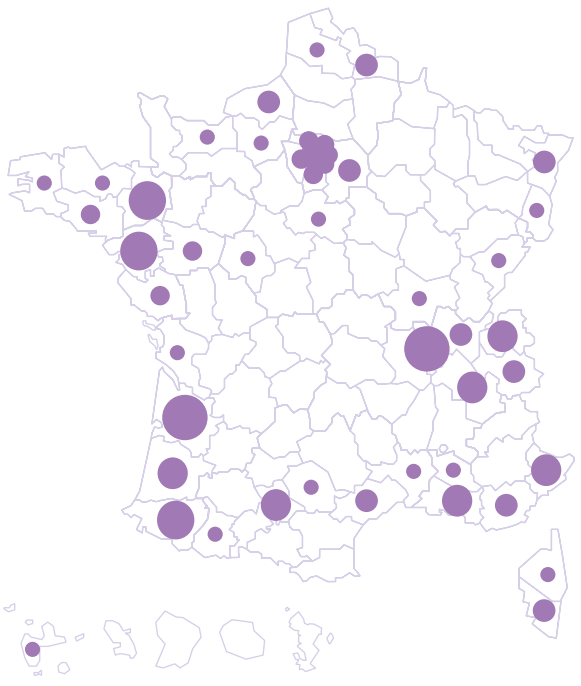
**Nombre de BRS livrés**

- 300
- 600
- 900

*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.*

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

**EN PROJET** Horizon 2029



## 71 OFS AYANT DES PROJETS DANS 47 DÉPARTEMENTS

**Nombre de BRS en projet**

- 5
- 219
- 2817

*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	BRS livrés	BRS livrés en %	BRS en projet	BRS en projet en %
Zones Abis et A	4 389	60 %	15 302	59 %
Zone B1 ou B2	2 782	39 %	9 813	38 %
Zone C	109	1 %	698	3 %
<b>Total</b>	<b>7 280</b>	<b>100 %</b>	<b>25 813</b>	<b>100 %</b>

 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](#)

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

SRU 2024	BRS livrés	BRS livrés en %	BRS en projet	BRS en projet en %
Hors SRU	924	15 %	4 050	16 %
Commune SRU	6 356	85 %	21 763	84 %
<i>Dont communes SRU carencées</i>	676	9 %	2 168	9 %
<b>Total</b>	<b>7 280</b>	<b>100 %</b>	<b>25 813</b>	<b>100 %</b>

 Zonage SRU en vigueur au moment de la collecte des données (fin 2025) - [Voir site data.gouv](#)

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

# Typologie des programmes

Type	BRS livrés	BRS livrés en %	BRS en projet	BRS en projet en %
Neuf	6 121	84%	24 413	95%
Réhabilitation	157	2%	538	2%
Vente HLM	791	11%	849	3%
Autre ou manquant	211	3%	13	<1%
<b>Total</b>	<b>7 280</b>	<b>100%</b>	<b>25 813</b>	<b>100%</b>

Des BRS produits prioritairement à travers des programmes de construction neuve.

Maîtres d'ouvrages	BRS livrés	BRS livrés en %	BRS en projet	BRS en projet en %
OLS	4 074	56%	13 756	53%
OFS	635	10%	1 636	6%
Promoteur privé	2 058	28%	7 438	29%
Copromotion privé-social	234	3%	2 489	10%
Autre ou manquant	279	3%	494	2%
<b>Total</b>	<b>7 280</b>	<b>100%</b>	<b>25 813</b>	<b>100%</b>

Les organismes de logements sociaux (OLS) sont les principaux maîtres d'ouvrages, bien que les promoteurs privés arrivent en deuxième position.

# Typologie des programmes

Type	BRS livrés	BRS livrés en %	BRS en projet	BRS en projet en %
1 pièce	42	1%	123	1%
2 pièces	1703	23%	5 832	22%
3 pièces	3 338	46%	12 157	48%
4 pièces	1 842	26%	6 497	25%
5 pièces	355	4%	1 204	4%
<b>Total</b>	<b>7 280</b>	<b>100%</b>	<b>25 813</b>	<b>100%</b>

Des logements de tailles souvent intermédiaires (2 ou 3 pièces).

Mixité des programmes	BRS livrés	BRS livrés en %	BRS en projet	BRS en projet en %
Programmes uniquement BRS	3 164	43%	10 309	40%
Programmes mixtes	4 116	57%	15 504	60%
<b>Total</b>	<b>7 280</b>	<b>100%</b>	<b>25 813</b>	<b>100%</b>

À l'avenir, des projets qui devraient associer 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	BRS livrés	BRS livrés en %	BRS en projet	BRS en projet en %
Aménageur	2 021	28 %	7 165	27 %
Collectivité	1 070	15 %	3 759	15 %
EPF	384	5 %	1 234	5 %
OLS	803	11 %	2 455	10 %
Particulier	506	7 %	2 975	12 %
Promoteur	1 603	22 %	6 398	24 %
État	12	<1 %	208	1 %
Autre ou manquant	881	12 %	1 619	6 %
<b>Total</b>	<b>7 280</b>	<b>100 %</b>	<b>25 813</b>	<b>100 %</b>

Mais des promoteurs privés qui arrivent là-encore en deuxième position.

# L'économie des programmes

	Redevance foncière mensuelle (€/m <sup>2</sup> shab)			
	minimum	médiane	moyenne	maximum
Programmes livrés	0,15	1,2	1,17	3,5
Programmes en projet	0,15	1,35	1,34	3,6

Une redevance de 1,17€/m<sup>2</sup> en moyenne et qui devrait passer 1,34€/m<sup>2</sup> à l'avenir.

Indexation redevance	BRS livrés	BRS livrés en %	BRS en projet	BRS en projet en %
IRL	5 810	80 %	22 292	87 %
ICC	16	<1%	603	2 %
Autre ou manquant	1454	20 %	2 918	11 %
<b>Total</b>	<b>7 280</b>	<b>100 %</b>	<b>25 813</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 à partir de 2030
- Taux annuel au maximum au livret A
- Indexation IRL articulée avec le coût du prêt Gaïa
- 1% + IRL ou Livret
- Capé 2 % par an
- Frais de gestion (IRL) + Reflet du cout Gaïa (Livret A)

# L'économie des programmes

Durée des baux	BRS livrés	BRS livrés en %	BRS en projet	BRS en projet en %
30 ans	/	/	18	<1%
50 ans	294	4%	634	3%
60 ans	429	6%	816	4%
80 ans	1563	21%	8162	32%
90 ans	1299	17%	2 839	11%
99 ans	3 695	52%	13 344	50%
<b>Total</b>	<b>7 280</b>	<b>100%</b>	<b>25 813</b>	<b>100%</b>

Bien souvent la durée des BRS est de 99 ans, mais cette durée est inférieure dans près de la moitié des cas.

	Prix de vente des BRS (€/m <sup>2</sup> shab)			
	minimum	médiane	moyenne	maximum
Programmes livrés	782	2 678	2 676	5 000
Programmes en projet	1 150	3 050	3 120	5 500

Le prix par mètre carré des BRS livrés est de 2 676 euros en moyenne en France. 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.

Commerciali- sateurs	BRS livrés	BRS livrés en %	BRS en projet	BRS en projet en %
OLS	4154	57%	12746	49%
OFS	1243	18%	3905	15%
Promoteur privé	1201	17%	4693	19%
Externe	336	4%	2606	10%
Autre ou manquant	346	4%	1863	7%
<b>Total</b>	<b>7280</b>	<b>100%</b>	<b>25813</b>	<b>100%</b>

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


# Économie des programmes et zonages

Zonage ABC	Prix de vente des BRS livrés (€/m <sup>2</sup> shab)			
	minimum	médiane	moyenne	maximum
Zones A bis et A	1560	2 850*	2 883	5 000
Zone B1 ou B2	865	2 500	2 457	3 600
Zone C	782	2 250	2 106	2 716
Échelle nationale	782	2 678	2 676	5 000

 En zone A bis ou A, la moitié des programmes déjà livrés ont un prix de vente moyen des BRS inférieur à 2850€/m<sup>2</sup> de surface habitable (Shab).

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

Zonage ABC	Redevance foncière mensuelle des BRS livrés (€/m <sup>2</sup> shab)			
	minimum	médiane	moyenne	maximum
Zones A bis et A	0,15	1,3*	1,26	3,56
Zone B1 ou B2	0,15	1,1	1,05	2,57
Zone C	0,5	1,1	1,08	1,6
Échelle nationale	0,15	1,20	1,16	3,56

 En zone A bis ou A, la moitié des programmes ont une redevance foncière inférieure à 1,3€/m<sup>2</sup>/mois.


Une hiérarchie des redevances moins reliée au zonage ABC (du fait des modèles particuliers de certains OFS et de montages fonciers spécifiques).

# Le financement des programmes

Financement Gaïa	BRS livrés	BRS livrés en %	BRS en projet	BRS en projet en %
Oui	4 021	55 %	18 283	70 %
Non	2 669	37 %	3 994	16 %
Autre ou manquant	590	8 %	3 536	14 %
<b>Total</b>	<b>7 280</b>	<b>100 %</b>	<b>25 813</b>	<b>100 %</b>

Le financement Gaïa est structurant pour la production de BRS.

Prêt Action Logement	BRS livrés	BRS livrés en %	BRS en projet	BRS en projet en %
Oui	2 976	42 %	11 074	43 %
Non	3 491	48 %	9 519	38 %
Autre ou manquant	813	10 %	5 220	19 %
<b>Total</b>	<b>7 280</b>	<b>100 %</b>	<b>25 813</b>	<b>100 %</b>

 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.


Le recours au prêt d'Action Logement est fréquent mais minoritaire.

# Le financement des programmes

Prêt bancaire	BRS livrés	BRS livrés en %	BRS en projet	BRS en projet en %
Oui	704	10%	1515	6%
Non	5 655	77%	21764	84%
Autre ou manquant	921	13%	2 534	10%
<b>Total</b>	<b>7 280</b>	<b>100%</b>	<b>25 813</b>	<b>100%</b>

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

Abattement TFPB	BRS livrés	BRS livrés en %	BRS en projet	BRS en projet en %
Oui	1268	17%	2 699	10%
Non	3 769	52%	10 845	42%
Autre ou manquant	2 243	31%	12 269	48%
<b>Total</b>	<b>7 280</b>	<b>100%</b>	<b>25 813</b>	<b>100%</b>


 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.

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


# Le financement des programmes

Subvention	BRS livrés	BRS livrés en %	BRS en projet	BRS en projet en %
Oui	2 919	40 %	7 034	27 %
Non	3 471	48 %	16 009	62 %
Autre ou manquant	890	12 %	2 770	11 %
<b>Total</b>	<b>7 280</b>	<b>100 %</b>	<b>25 813</b>	<b>100 %</b>

Financement opérateur	BRS livrés	BRS livrés en %	BRS en projet	BRS en projet en %
Oui	4 029	56 %	12 523	49 %
Non	2 196	30 %	10 490	41 %
Autre ou manquant	1 055	14 %	2 800	10 %
<b>Total</b>	<b>7 280</b>	<b>100 %</b>	<b>25 813</b>	<b>100 %</b>

 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.

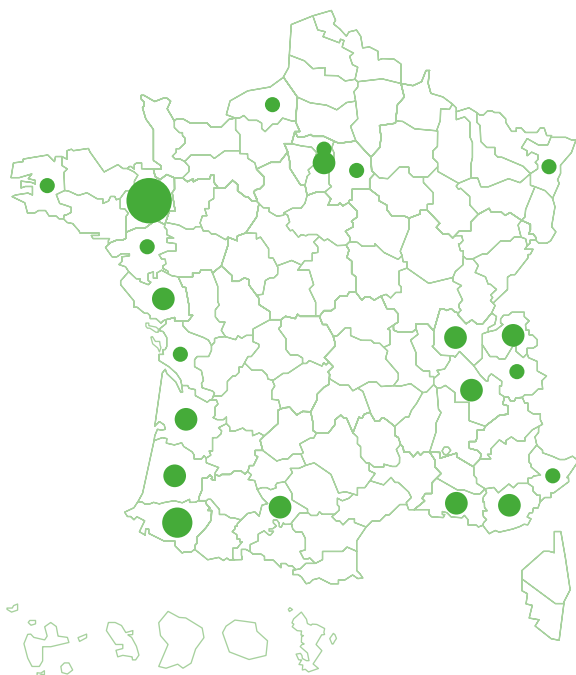
Utilisation de fonds propres	BRS livrés	BRS livrés en %	BRS en projet	BRS en projet en %
Oui	3 836	53 %	17 188	67 %
Non	1 687	23 %	2 933	11 %
Autre ou manquant	1 757	24 %	5 692	22 %
<b>Total</b>	<b>7 280</b>	<b>100 %</b>	<b>25 813</b>	<b>100 %</b>

 Concernant les projets, il peut s'agir de fonds propres déjà mobilisés ou d'une intention de le faire à l'avenir lorsque le projet sera davantage avancé.

# Focus sur les reventes de BRS

## GÉOGRAPHIE DES REVENTES

À novembre 2024



# 174 REVENTES

## 24 OFS AYANT RÉALISÉ DES REVENTES DANS 21 DÉPARTEMENTS

### Nombre de BRS revendus

● 10 ● 20 ● 30 ● 40 ● 50



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.

Type d'origine	Nombre de reventes	% des reventes
Neuf	170	97%
Vente HLM (et autres BRS dans l'ancien)	4	3%
<b>Total</b>	<b>174</b>	<b>100%</b>

Forme urbaine	Nombre de reventes	% des reventes
Collectif	154	89%
Individuel	2	1%
Individuel et collectif	9	5%
Autre ou manquant	9	5%
<b>Total</b>	<b>174</b>	<b>100%</b>



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.



**8<sup>es</sup>**

**JOURNÉES NATIONALES  
DES ORGANISMES  
DE FONCIER SOLIDAIRE**

---

**1<sup>ER</sup> ET 2 JUILLET 2026**

---

Au Théâtre des Quartiers d'Ivry  
(TQI)