



**MINISTÈRE
CHARGÉ DE LA VILLE
ET DU LOGEMENT**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Organismes de foncier solidaire et bail réel solidaire

Bilan de l'année 2021



Direction Générale de l'Aménagement, de la Nature et du Logement

Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages

Crédits photos © Terra

Avant-propos

Le présent rapport vise à dresser un état des lieux à l'échelle nationale de l'activité des OFS agréés et du développement du parc de logements régis par BRS. Il agrège les informations recueillies par les préfets de région dans le cadre du contrôle administratif de l'activité des OFS. Ceux-ci sont en effet, en application de l'article R. 329-11 du code de l'urbanisme, soumis à l'obligation de transmettre un rapport d'activité dans les 6 mois, soit le 30 juin de chaque année, suivant la clôture de leur exercice annuel.

Les organismes de foncier solidaire (OFS) ont été créés par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) promulguée en mars 2014, dans l'objectif de mettre en place une offre de logement en accession sociale à la propriété à des prix durablement abordables : le « bail réel solidaire » (BRS), créé en 2015 par loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances. Pleinement opérationnel depuis 2017, ce contrat, conclu entre l'OFS et des

ménages sous conditions de ressources confère à l'acquéreur un droit réel immobilier attaché au seul bâti, l'OFS demeurant propriétaire du foncier.

Les ménages éligibles au dispositif doivent satisfaire les conditions de ressources fixées à l'arrêté ministériel du 26 mars 2004, modifié. Les prix de cession des logements sont également plafonnés selon les dispositions du même arrêté. L'article L. 255-4 du code de la construction et de l'habitation permet à un opérateur d'acquérir des logements en BRS qui s'engage le cas échéant à les construire ou à les réhabiliter et à les mettre en location, en respectant les plafonds fixés dans l'arrêté du 29 juillet 1987, modifié.

Les acquéreurs d'un BRS s'acquittent mensuellement, auprès de l'OFS, d'une redevance foncière fixée par l'OFS en tenant compte des conditions économiques du montage de l'opération immobilière et portée au contrat de bail, révisée annuellement suivant l'ICC ou l'IRL.



Sommaire

1. Bilan de l'activité des organismes de foncier solidaire

Évolution du nombre d'OFS agréés	7
Nature des OFS agréés	8
Évolution de la dynamique d'agrément OFS	8
Appréciation de l'activité des OFS	9

2. Évolution du parc de logement en bail réel solidaire..... 10

Etat du parc de logements en bail réel solidaire au 31 décembre 2021.....	10
Situation des communes comprenant des BRS	11
Caractéristiques de l'occupation des logements en BRS.....	12
Prix de cession et montant des redevances.....	13
Types d'opérations immobilières.....	14

3. Parcours résidentiel et revenus des ménages acquéreurs..... 15

Population cible des BRS et situation de la commune au regard de l'art. 55 de la loi SRU	15
Focus sur les ménages originaires du parc locatif social	15
Focus sur les ménages originaires du parc locatif privé.....	16

4. Synthèse et perspectives 17

Résumé

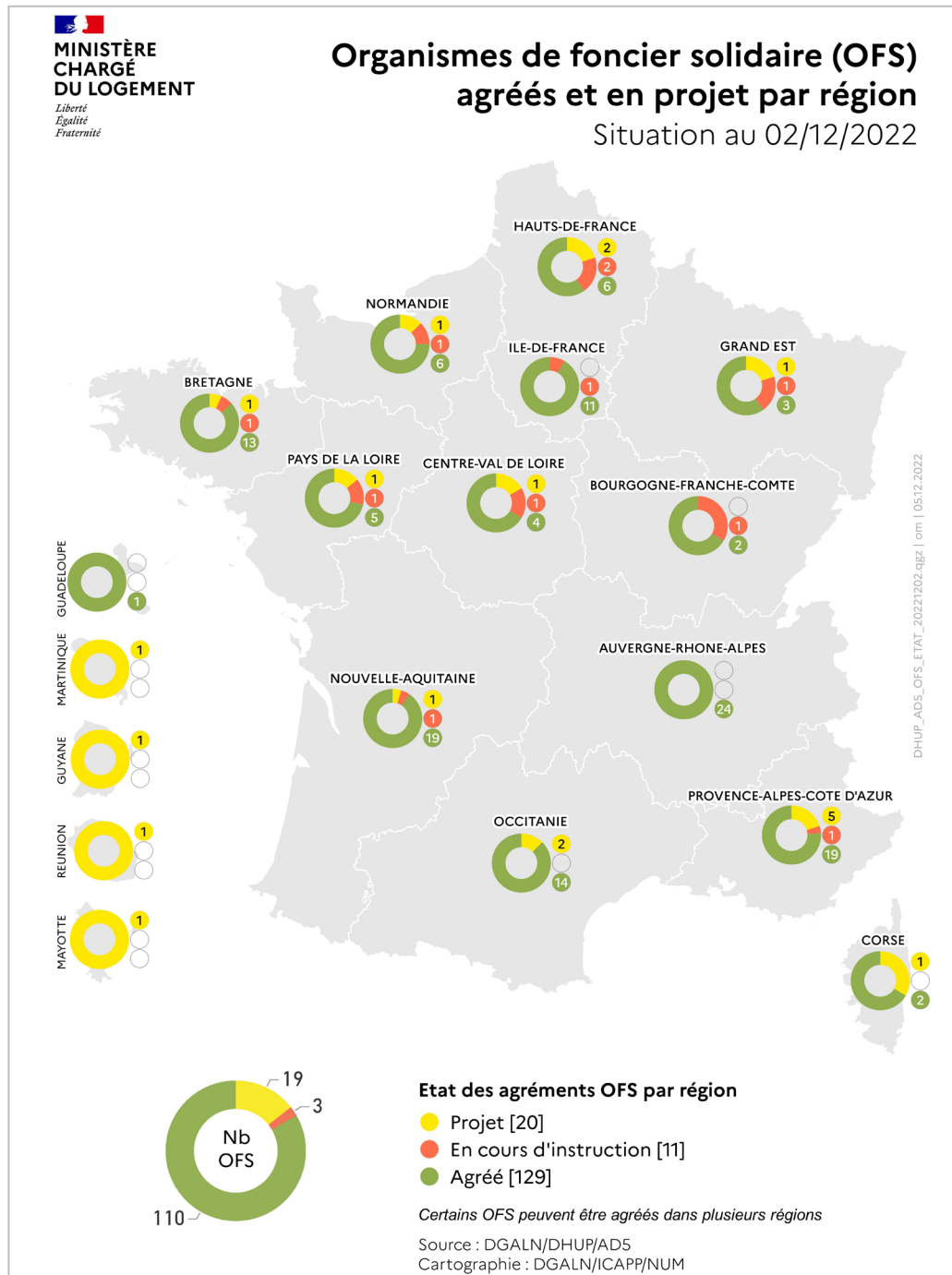
Le présent rapport est le premier rapport d'activité national des organismes de foncier solidaire (OFS), réalisé sur la base des rapports d'activité transmis par ces structures aux préfets de région en application de l'article R. 329-11 du code de l'urbanisme. Il porte sur l'année 2021.

La dynamique de création d'OFS est soutenue. Fin 2022, 110 OFS ont été agréés, certaines structures sont agréées dans plusieurs régions. Avec 338 logements (dont 65 % livrés en région Nouvelle-Aquitaine), le parc de BRS croît rapidement. Ce bilan fait apparaître 3 grandes filières de production de logement : la réalisation de logements neufs via un BRS opérateur et la cession des logements à des ménages par VEFA, la réhabilitation de logements et la vente HLM par des organismes de logements sociaux agréés OFS. Le parc de BRS livrés avant le 31 décembre 2021 est constitué uniquement de BRS « accession ». L'essentiel de la production est situé dans des communes soumises à l'article 55 de la loi SRU.

L'étude de données des logements et des ménages montre que les prix de cession pratiqués par les OFS sont très inférieurs au plafond de prix et les niveaux de redevance sont très contenus. Les ménages acquéreurs ont des revenus très inférieurs aux plafonds de ressources et sont majoritairement issus du parc locatif social et privé. Ces premiers constats témoignent du potentiel de l'effet solvabilisant du BRS, et du fait qu'il s'inscrit dans un parcours résidentiel.

1. Bilan de l'activité des organismes de foncier solidaire

Évolution du nombre d'OFS agréés

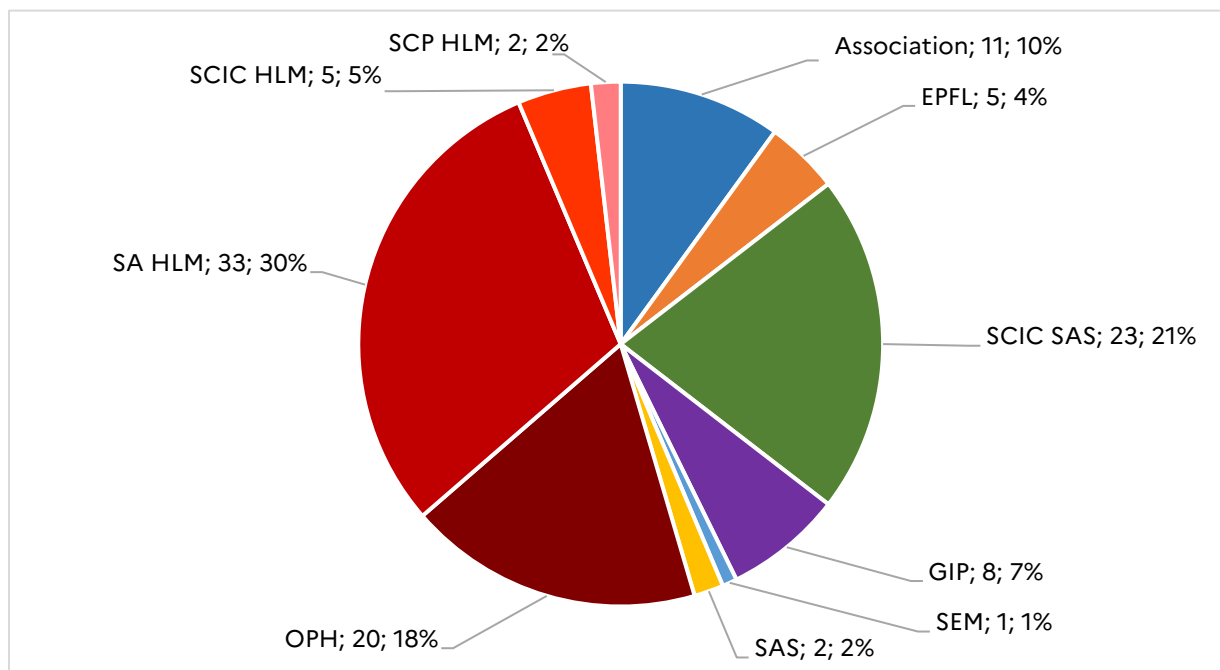


Au 29/11/2022, 129 agréments OFS ont été délivrés, concernant 110 entités, répartis sur les 13 régions métropolitaines et en

Guadeloupe. Pour mémoire, au 31/12/2021, 96 agréments avaient été délivrés, concernant 83 entités.

Nature des OFS agréés

OFS agréés par type de statut, total 10 (1/12/2022)



Le décompte des OFS agréés montre que plus de 50 % des structures détentrices de l’agrément sont des organismes de logement social.

Évolution de la dynamique d’agrément OFS

Évolution du nombre d’agrément régionaux OFS délivrés (un OFS peut être agréé dans plusieurs régions)						
2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total
4	6	12	40	34	33	129

Après une très forte accélération du nombre d’agrément d’OFS en 2020, l’augmentation du rythme d’agrément se poursuit en 2022 à un rythme équivalent à celui de l’année précédente. La vitesse d’augmentation du nombre d’OFS agréés tend à se stabiliser.

L’essentiel de cette dynamique est porté par des organismes de logements sociaux.

En 2022, de nouveaux acteurs ont proposé des montages alternatifs sous la forme de fondation d’entreprise, ainsi que des projets d’OFS visant à mettre en location des logements acquis dans le régime d’un BRS opérateur tel que défini dans l’article L. 255-4 du code de la construction et de l’habitation.

La croissance du nombre d'OFS agréés interroge les acteurs. L'article 106 de la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale

(3DS) subordonne l'agrément OFS à un avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement. Cette mesure introduite par le législateur vise à faire un lien entre la politique régionale du logement et la délivrance des agrément OFS.

Appréciation de l'activité des OFS

L'analyse des rapports d'activité des OFS transmis aux préfets de région témoignent que les OFS historiques travaillent maintenant à la réalisation, la commercialisation et la livraison de leurs premières opérations immobilières.

Par ailleurs, certains OFS agréés n'ont manifestement pas réussi à concrétiser leurs projets de développement du BRS. Une explication peut être à trouver dans la difficulté à trouver un modèle économique aux opérations, ou à des marchés immobiliers qui ne sont pas propices au BRS. La situation de ces OFS mériterait d'être analysée précisément par les services des préfets de région.

Ces situations illustrent la nécessité de réexaminer périodiquement l'opportunité du retrait des agréments octroyés et interrogent sur le contenu des dossiers de demande d'agrément et la sincérité des projections de développement de l'activité qui y sont présentées. Compte tenu de l'hétérogénéité du contenu des bilans qualitatifs transmis par les préfets de région, cette question fera l'objet d'une concertation avec les services de l'État afin de faire émerger des lignes directrices nationales.

2. Évolution du parc de logement en bail réel solidaire

État du parc de logements en bail réel solidaire au 31 décembre 2021

Sont comptabilisés dans le parc de logements en BRS, les logements livrés et faisant l'objet d'un contrat de BRS. Au 31 décembre 2021, le parc de logements sous BRS est constitué de 338 unités réparties comme suit :

Région	Nombre de BRS livrés au 31/12/2021	Nombre d'OFS concernés
Auvergne-Rhône-Alpes	10	2
Bourgogne-Franche-Comté	0	0
Bretagne	44	1
Centre-Val de Loire	0	0
Corse	0	0
Grand Est	0	0
Hauts-de-France	15	1
Île-de-France	21	1
Normandie	9	1
Nouvelle-Aquitaine	220	5
Occitanie	19	1
Pays de la Loire	0	0
Provence-Alpes-Côte d'Azur	0	0
Guadeloupe	0	0
Guyane	Sans objet	Sans objet
Martinique	Sans objet	Sans objet
Mayotte	Sans objet	Sans objet
Réunion	Sans objet	Sans objet
Total	338	12

Ce parc de logements a été produit par 12 OFS, tous agréés avant 2020. La latence entre la délivrance de l'agrément et la livraison des logements tient aux délais de finalisation des opérations immobilières, de

leur réalisation et de la commercialisation des logements. Au 31/12/2019, le nombre d'agrément OFS était limité à 22 ; l'accélération des agréments depuis l'année 2020 permet d'envisager une augmentation

exponentielle du nombre de logements sous BRS dans les prochaines années.

À noter que parmi les 338 logements recensés, **66 sont issus d'une vente HLM, réalisées par trois OFS en Gironde, Savoie et Seine-Maritime.**

Plus des deux tiers de la production sont, au 31/12/2021, concentrés en région Nouvelle-Aquitaine, notamment au sein de la métropole de Bordeaux (Gironde) ou sur le littoral (Landes, Pyrénées-Atlantiques). Par ailleurs, en Bretagne, l'OFS de Rennes Métropole a livré 44 BRS, soit 13 % du bilan total.

Nota bene

Dans la suite de ce rapport, de premières exploitations statistiques sont proposées. Elles ont été réalisées sur la base de 328 logements associés à 328 ménages représentant 97 % du parc de BRS. Les informations relatives à 10 logements ont été écartées, car présentant des informations incomplètes ou aberrantes.

Il convient de rappeler que ce parc de logements ne concerne que 11 OFS, et est situé à 65 % en région Nouvelle-Aquitaine. Le volume de BRS livré au 31 Décembre 2021 étant modeste et concentré, les chiffres présentés ci-dessous ne doivent pas faire l'objet de conclusions généralisables.

Situation des communes comprenant des BRS

Le tableau ci-dessous rend compte de la situation des communes comprenant des BRS au 31/12/2021, au regard de l'art. 55 de la loi SRU et de la tension du marché du logement.

	Au regard de l'art. 55 de la loi SRU, commune :				Total général
	Carencée	Soumise et déficitaire	Soumise mais ayant atteint le taux légal	Non soumise (sous seuil population)	
A		3	15	1	19
Abis			11		11
B1	40	146	48	45	279
B2		1	11		12
C				7	7
Total général	40	150	85	53	328

On observe que 85 % des BRS livrés au 31/12/2022 le sont en communes situées en zone B1. Cela s'explique, cette année, par la

concentration des BRS livrés en région Nouvelle-Aquitaine et dans l'agglomération rennaise notamment.

La plupart des 328 logements en BRS livrés au 31/12/2021 sont situés dans des communes soumises à l'article 55 de la loi SRU et déficitaires en logements sociaux. Ces logements contribuent généralement au rattrapage de ces communes, sous réserve du respect des obligations qualitatives sur la typologie des logements : PLAI - PLUS - PLS. À noter que 40 BRS ont été livrés dans deux communes carencées des Pyrénées-

Atlantiques, sur le littoral. Il serait intéressant d'approfondir l'analyse sur ce point pour savoir si la production de BRS dans ces communes déficitaires à un effet levier sur la production de logements locatifs sociaux, du fait des obligations de respecter une répartition par type de logements (PLAI, PLUS, PLS) dans les objectifs de rattrapage.

Caractéristiques de l'occupation des logements en BRS

Le tableau ci-après présente la répartition des logements livrés par typologie de logements et par composition des ménages acquéreurs.

	T1	T2	T3	T4	T5	T6	N. R	Total général
Nombre de ménages avec 1 personne	2	75	55	5			13	150
Nombre de ménages avec 2 personnes	1	6	39	19	1		3	69
Nombre de ménages avec 3 personnes		2	17	31	1		3	54
Nombre de ménages avec 4 personnes			6	16	4		4	30
Nombre de ménages avec 5 personnes			1	4	3	2		10
Non renseigné		7	3	3	2			15
Total général	3	90	121	78	11	2	23	328

Le parc de logements BRS livré se compose majoritairement de logements de type T2, T3 et T4. Ce constat corrobore les stratégies connues des OFS : les logements de type 1 présentent un risque de turn-over important et exposent les OFS à la mise en œuvre du mécanisme de garantie de rachat des logements en cas de mévente par le ménage acquéreur. Les logements de type T3 et T4 sont majoritaires et traduisent une volonté des OFS de faciliter l'accès social à la propriété de familles modestes.

Plus de 50% des ménages acquéreurs de BRS sont composés d'une seule personne, viennent ensuite par proportion décroissante, les ménages de 2 personnes et les ménages de 3 personnes. Une attention particulière mériterait d'être portée au devenir des ménages acquéreurs de BRS composés d'une personne seule ou d'un parent isolé pour examiner dans quelle mesure, pour ce type de foyer, le BRS constitue réellement une étape dans un parcours résidentiel. Une analyse équivalente pourrait aussi être conduite pour les grandes familles.

La majorité des logements satisfait la surface habitable (SHAB) minimum recommandée par le référentiel du logement de qualité, comme le montre le tableau ci-dessous.

	T1	T2	T3	T4	T5	T6	N. R
Nombre de logements	3	90	121	78	11	2	23
SHAB min (en m ²)	33	40	53	63	89	132	/
SHAB médiane (en m ²)	35	54	69	88	106	142	/
SHAB max (en m ²)	43	91	105	109	130	152	/
SHAB min recommandée ¹ (en m ²)	28	45	62	79	96	/	

Prix de cession et montant des redevances

Le tableau ci-après rend compte des prix observés par m² de surface habitable (TTC), comparé aux plafonds de prix fixés par l'arrêté du 26 mars 2004 modifié :

	Abis	A	B1	B2	C
Nombre de logements	11	19	279	12	7
Prix min par m ² SHAB (TTC)	3 000 €	2 110 €	1 067 €	1 590 €	1 451 €
Prix médian par m ² SHAB (TTC)	3 000 €	2 110 €	1 986 €	1 789 €	1 827 €
Prix max par m ² SHAB (TTC)	3 724 €	2 787 €	3 353 €	2 001 €	1 949 €
Plafond prix par m ² SU (HT)	5 096 €	3 861 €	3 092 €	2 699 €	2 360 €

La première observation à faire est qu'en zone B1, le prix maximum constaté par m² de SHAB semble supérieur au plafond de prix fixé par arrêté. 5 logements sont concernés par ce dépassement. Cependant, cette situation s'explique par des écarts d'unités : d'une part, le prix communiqué par les OFS s'entend toutes taxes comprises alors que le plafond est entendu hors taxe, d'autre part, la surface communiquée par les OFS est la surface habitable (SHAB) alors que le plafond s'exprime en surface utile. Les services de l'État ont procédé à des vérifications pour les 5 logements potentiellement concernés, tous respectent

effectivement le plafond de prix fixé. Ce constat impose la révision des modalités de transmission des informations par les OFS dans le cadre de leur rapport d'activité annuel, ceci afin de faciliter le contrôle consolidé du respect des plafonds de prix imposés au dispositif.

D'une manière générale, les prix de cession pratiqués par les OFS sont très inférieurs aux plafonds de prix de cession fixés, quelle que soit la zone concernée. L'effort constaté est particulièrement important pour les zones A, Abis et B1, et tend à se réduire pour les zones B2 et C.

¹ D'après le rapport de la mission sur la qualité du logement, rendu en septembre 2021

Le prix minimum observé est associé à un logement situé en zone B1 pour 1 067 € du m², soit plus de 2 000 € en dessous du plafond de prix. Pour cette zone de tension,

75 % des BRS cédés l'ont été à moins de 2 112 € du m² (chiffre issu du 3^e quartile, non présenté dans le tableau).

Le tableau ci-dessous présente les niveaux de redevance constatés selon la zone de tension.

	Abis	A	B1	B2	C
Nombre de logements	11	19	279	12	7
Redevance min. par m ²	2,46 €	0,91 €	0,15 €	0,88 €	0,50 €
Redevance médiane par m ²	2,52 €	1,00 €	1,37 €	0,88 €	1,00 €
Redevance max. par m ²	2,72 €	1,38 €	2,26 €	1,15 €	1,00 €

Les niveaux de redevance sont plus élevés en zone Abis, ce qui traduit la difficulté pour les OFS à équilibrer des opérations immobilières dans un contexte de marché foncier très élevé. Les 11 logements livrés en zone Abis ont été livrés par le même OFS.

La zone B1 présente la plus grande amplitude de variation des redevances, ce qui traduit des stratégies différentes des OFS. Grâce à des outils influant le montage économique

des opérations, certains OFS ont fait le choix de plafonner les redevances à des niveaux très faibles : 0,15 € par exemple à Rennes.

L'ensemble de ces conclusions est à relativiser au vu du faible parc de logements en BRS au 31 décembre 2021, notamment concentré en zone B1, et à la diversité des modèles d'OFS et des accompagnements par les collectivités locales selon les territoires.

Types d'opérations immobilières

► Logements neufs

Au 31/12/2021, 253 logements livrés en BRS l'ont été au cours d'une cession des droits réels immobiliers à des particuliers dans le cadre d'une VEFA, soit 77 % du bilan global.

► Ventes HLM

Au 31/12/2021, 66 logements HLM ont fait l'objet d'une vente HLM dans le cadre d'un BRS, en Auvergne-Rhône Alpes, Normandie, et Nouvelle-Aquitaine, soit 20 % du bilan global.

► Réhabilitations

Au 31/12/2021, 9 logements sont issus d'une opération de réhabilitation, soit 3 % du bilan global.

► BRS locatif

Au 31/12/2021, aucune mise en location de logement régi par BRS locatif n'a été enregistrée.

3. Parcours résidentiel et revenus des ménages acquéreurs

Population cible des BRS et situation de la commune au regard de l'art. 55 de la loi SRU

Le tableau ci-dessous présente la répartition du parcours résidentiel d'origine des acquéreurs de BRS.

	Ménages anciennement					Total général
	Du parc social	Du parc loc. privé	Hébergés	Propriétaires	N. R	
Total général	112	161	34	14	7	328

La grande majorité des ménages acquéreurs de BRS (83 %) sont issus du parc locatif, 49 % du parc privé, et 34 % du parc social. Ce constat conforte le potentiel du BRS en tant qu'étape dans un parcours résidentiel, et présente un facteur de solvabilisation des ménages.

On observe un nombre à la marge de ménages anciennement propriétaires ou hébergés. À noter que 30 des 34 ménages anciennement hébergés sont propriétaires d'un BRS situé en commune carencée au titre de l'article 55 de la loi SRU.

Focus sur les ménages originaires du parc locatif social

Un focus sur la cible originaire du parc social est proposé dans le tableau ci-dessous, qui présente les revenus fiscaux de référence (RFR) des ménages en fonction de leur composition.

	Nombre de personnes dans le ménage					
	1	2	3	4	5	N. R
Nombre de logements	38	29	23	10	4	8
RFR – min.	8 664	2 771	9 811	12 920	29 346	
RFR - premier quartile	15 551	17 595	19 563	24 229	32 407	
RFR - médiane	18 186	20 889	23 340	29 469	36 426	
RFR - troisième quartile	20 189	24 073	31 781	36 464	41 943	
RFR – max.	25 249*	37 617*	44 189*	47 851*	49 498*	
Plafond de ressources zone A	33 400	46 759	53 440	60 788	69 340	
Plafond de ressources zone B et C	25 318	33 761	39 052	43 273	47 482	

* tous les revenus fiscaux de références maximaux observés concernent des ménages situés en zone A et Abis.

Sur ce focus, on observe à nouveau une majorité de ménages composés d'une seule personne, mais également un nombre important de ménages composés de 2 et 3 personnes.

Pour l'ensemble des ménages originaires du parc social, le revenu fiscal de référence minimal observé est très bas.

De plus, 75 % des ménages propriétaires d'un BRS ont un revenu fiscal de référence de 5 000 € à 9 000 € inférieur au plafond de ressources fixé pour les zones B1, B2 et C.

Enfin, les revenus fiscaux de référence maximaux observés (à chaque fois pour des ménages vivant dans une commune située en zone Abis ou A) sont de 7 000 € à 9 000 € inférieurs au plafond de ressources fixé.

Ces constats traduisent l'équation complexe de la solvabilisation des ménages et la capacité pour les ménages d'obtenir un prêt bancaire.

Focus sur les ménages originaires du parc locatif privé

Un second focus sur les ménages originaires du parc locatif privé est proposé dans le tableau ci-dessous, qui présente les revenus fiscaux de référence des ménages en fonction de leur composition.

	Nombre de personnes dans le ménage					
	1	2	3	4	5	N. R
Nombre de logements	77	33	25	15	4	7
RFR – min.	0	8 200	11 330	5 903	31 890	
RFR - premier quartile	12 006	18 438	19 741	20 253	33 497	
RFR - médiane	15 263	23 816	25 143	31 439	34 367	
RFR - troisième quartile	18 749	29 414	29 912	35 013	34 777	
RFR – max.	24 274	32 730	36 965	45 688*	35 000	
Plafond de ressources zone A	33 400	46 759	53 440	60 788	69 340	
Plafond de ressources zone B et C	25 318	33 761	39 052	43 273	47 482	

* le revenu fiscal de référence maximal observé concerne un ménage dont la commune est située en zone Abis

On observe cette fois-ci une large majorité de ménages composés d'une seule personne. Le revenu fiscal de référence minimal observé pour ce type de ménage est de 0 : il s'agit probablement de l'accession à la propriété de jeunes actifs.

Le revenu fiscal de référence maximal observé pour chaque type de ménage est inférieur au plafond de ressources fixé pour les zones B et C, excepté pour la catégorie

de ménages comprenant 4 personnes. Pour cette catégorie, le revenu fiscal de référence maximal observé concerne une opération sur une commune située en zone A ou Abis. L'ensemble des revenus fiscaux de référence minimaux observés sont plus bas que ceux observés pour les ménages originaires du parc locatif social, quelle que soit la composition du ménage.

4. Synthèse et perspectives

L'année 2021 aura vu un nombre d'agrément OFS en nette augmentation, bien que le rythme d'agrément de structures tende à diminuer légèrement. Cette tendance se confirme pour l'année 2022. La multiplication des demandes d'agrément interroge sur **de potentiels effets de concurrence entre structures pour l'accès à des gisements fonciers limités**.

338 BRS ont été livrés en 2021 (dont 65 % en Nouvelle-Aquitaine), par 11 OFS agréés avant 2020. **Le nombre de BRS livrés devrait continuer de croître rapidement**, au vu du nombre d'agrément pour les années 2021 et 2022 et des projections de mise en chantier par les OFS. Toutefois, les projections optimistes d'avant la crise sanitaire qui laissaient entrevoir un parc de 10 000 logements à l'horizon 2025 pourraient être à revoir à la baisse avec le décalage qui s'observe sur un certain nombre de plan de développement, qui peut être mis en lien avec la hausse des taux d'intérêt et du prix des matières premières. Toutefois, l'augmentation du nombre de structures agréées intervenue entre temps pourrait compenser cet effet et permettre d'atteindre ce volume.

► Ces logements ont été majoritairement produits par le recours à un opérateur et une cession aux particuliers par le biais d'une VEFA (dans près de 80 % des cas) ou issus de la vente HLM (dans près de 20 % des cas). La possibilité de recourir à du BRS locatif n'a pas été expérimentée en 2021. Ce premier bilan annuel national de l'activité des OFS fait apparaître 3 grands modes de production de logements en accession à coût maîtrisé :

- l'acquisition de terrains par les OFS, la mise en place d'un bail réel solidaire « opérateur » qui réalise des logements neufs et les cède dans le cadre d'une VEFA à des ménages ;

- l'acquisition de biens immobiliers par les OFS, neufs ou qu'ils réhabilitent ou font réhabiliter ;
- la vente HLM des organismes de logement social agréés OFS.

À noter que l'acquisition de logements en VEFA par des organismes HLM agréés OFS en vue de les céder ensuite dans le cadre d'un BRS suscite un vif débat. Une lecture stricte des articles L. 421-1 et L. 422-2 du code de la construction ne permet pas à ces organismes d'envisager de tels montages. Or, l'activité de certains HLM est essentiellement basée sur des acquisitions de logements en VEFA auprès de promoteurs. Dans un programme immobilier à vocation sociale, il semblerait que la mixité de l'offre de logements, partagée entre l'offre locative sociale et le BRS soit favorable au bilan économique de l'opération, dans la mesure où les recettes liées au BRS sont potentiellement plus élevées. Il paraît nécessaire d'examiner dans quelle mesure le BRS pourrait ainsi avoir un effet de levier sur la production de logements conventionnés.

S'agissant des conditions de vente, de manière générale, les prix de cession des BRS sont bien inférieurs aux plafonds imposés, avec des redevances inférieures à 3 €/m² parfois à des niveaux très faibles (0,15 €/m²) en fonction du marché, du contexte local et de la stratégie des OFS pour équilibrer leurs opérations. **Ce constat traduit l'ambition politique des 11 OFS ayant produit ces 338 logements de faire du BRS un produit résolument ancré dans l'accession sociale**. Il convient cependant de souligner que certains OFS bénéficient de montages économiques très favorables (Rennes Métropole) où la collectivité joue un rôle majeur notamment dans la régulation des prix du foncier, ce qui permet de

maintenir des prix de commercialisation et des redevances foncières à faible niveau.

La plupart des ménages ayant acquis un logement en BRS en 2021 étaient auparavant locataires du parc privé ou locataires du parc social, avec des revenus fiscaux de références bien en deçà des plafonds de ressources. **Ce constat illustre le potentiel effet solvabilisateur du BRS et confirme l'intention qui a présidé à la mise en place du dispositif, à savoir offrir une nouvelle étape dans le parcours résidentiel entre le parc locatif privé ou social et l'accession libre, avec une pérennisation des investissements publics.** Le suivi des ménages acquéreurs au long cours devrait permettre d'examiner dans quelle mesure le BRS constitue effectivement une voie d'accès vers le logement au marché libre.

Les services de l'État, le réseau Foncier Solidaire France, l'Union sociale pour l'habitat et quelques opérateurs ont fait part de leurs craintes de dérives du dispositif :

- ▶ **une possible concurrence entre les OFS** dans les accès aux gisements fonciers, entretenant les mécanismes de hausse des prix du foncier ;
- ▶ **un effet d'aubaine pour des populations qui pourraient accéder à un logement dans les conditions de marché** : jeunes actifs CSP+, retraités.

Enfin, ce premier bilan national souligne la nécessité de faire évoluer et consolider **le système de suivi du parc de logement en routine, robuste, avec des mécanismes de contrôle de l'activité.**





Mise en page : www.laboiteaverbe.fr



**MINISTÈRE
CHARGÉ DE LA VILLE
ET DU LOGEMENT**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Ministère chargé du Logement

Direction générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature
Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages
Sous-direction de l'aménagement durable
Bureau de l'aménagement opérationnel
92055 La Défense cedex
ad5.dhup.dgaln@developpement-durable.gouv.fr