



**MINISTÈRE  
DE LA TRANSITION  
ÉCOLOGIQUE  
ET DE LA COHÉSION  
DES TERRITOIRES**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction régionale de l'environnement,  
de l'aménagement et du logement  
Auvergne-Rhône-Alpes**

Lyon, le

*Service habitat construction  
Pôle Gouvernance, Politiques locales, Connaissance*

**Note à Monsieur le directeur de l'habitat, de  
l'urbanisme et des paysages**

**Affaire suivie par :** Eléa Jacquet  
elea.jacquet@developpement-durable.gouv.fr  
Tél. : 04 26 28 64 06

**Objet : Bilan régional de l'activité des organismes de foncier solidaire pour la région Auvergne-Rhône-Alpes**

**Annexe : Cartographie des baux réels solidaires livrés en 2022**

**Le dispositif OFS/BRS en Auvergne-Rhône-Alpes en quatre chiffres clés :**

- \*25 OFS agréés ;
- \*85 BRS livrés en 2022 ;
- \*Au total, 95 BRS livrés au 31/12/2022 ;
- \*~213 BRS commercialisés<sup>1</sup> (mis en vente) en 2022.

Créés par la *loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové* (dite loi ALUR), les organismes de foncier solidaire (OFS) ont pour but de mettre à disposition des logements via le bail réel solidaire (BRS) dont le foncier est dissocié du bâti. Ce dispositif initialement destiné à de l'accession sociale s'est progressivement élargi et peut désormais s'adresser à de la location sociale (BRS locatif) ou à l'usage de locaux à destination commerciale ou professionnelle (BRS activité dit BRSA).

Suite à leur agrément délivré par le préfet de région, les OFS sont tenus de produire chaque année un rapport d'activité qui doit permettre de suivre et connaître le parc de logements en BRS et les éventuelles difficultés rencontrées par les organismes.

Le présent bilan synthétise les résultats de ces rapports pour l'année 2022 en région Auvergne-Rhône-Alpes (AURA). Dans un premier temps, une analyse quantitative du dispositif est dressée (nombre d'OFS agréés, développement du dispositif en 2022 et perspectives de développement). Dans un second temps, ce rapport propose des éléments sur les caractéristiques des logements vendus et

1 Tous les organismes n'ont pas renseigné les commercialisations, ce chiffre est donc susceptible d'être revu à la hausse.

leurs acquéreurs. Enfin, les principales limites rencontrées dans leur développement par les organismes seront présentées.

*En préambule à l'analyse des données collectées dans les rapports, il doit être précisé que compte tenu de l'hétérogénéité de ceux-ci et des informations remontées, les chiffres présentés ne peuvent être considérés comme entièrement fiables. Dans les années à venir, il conviendra de davantage formaliser les remontées attendues par les organismes (notamment concernant le remplissage du tableau de suivi : certains organismes ont consigné les BRS commercialisés en 2022 mais non livrés en 2022, d'autres seulement les livrés en 2022, certains ont renseigné tout l'historique de commercialisation et de livraison et d'autres seulement l'année 2022).*

➤ **Le déploiement du dispositif OFS/BRS en Auvergne-Rhône-Alpes**

• **OFS agréés et répartition régionale**

Au 13 juillet 2023, 25 OFS sont agréés en Auvergne-Rhône-Alpes. 80 % des agréments ont été délivrés sur les années 2019, 2020 et 2021 et le nombre de demandes devrait désormais ralentir.

Une évolution est attendue en ce qui concerne le statut d'*ICADE Pierre pour tous* actuellement agréé en tant que SAS qui devrait évoluer vers le statut de fondation d'entreprise pour y adosser son activité d'OFS.

Malgré le nombre important de structures agréées, seules dix d'entre elles ont développé une offre de BRS (7 OFS ont déjà livré des logements, 3 ont des offres de commercialisation en cours). Si l'on ajoute les structures ayant un projet de commercialisation concret, 17 structures peuvent être considérées comme actives dans la région en 2022.

Nom de l'organisme	Type de structure	Année d'agrément	Compétence territoriale	Structure active (BRS commercialisés ou livrés ou perspectives de développement)
OFIS	Association	2018	Départements de l'Ain, de la Haute Savoie et de la Savoie	Oui (BRS livrés)
ORSOL	SCIC SAS	2018	Région Auvergne-Rhône-Alpes	Oui (BRS livrés)
Foncière de Haute-Savoie	GIP	2019	Département de la Haute-Savoie et communes d'Anglefort, Corbonod et Seyssel (Ain)	Oui
Alpes Isère Habitat	OPH	2019	Région Auvergne-Rhône-Alpes	Oui (BRS livrés)
Foncière solidaire du Grand Lyon	Association	2020	Métropole de Lyon	Oui (BRS livrés)
SD'SOL	S.A HLM	2020	Région Auvergne-Rhône-Alpes	Oui

SFHE	S.A HLM	2020	Région Auvergne-Rhône-Alpes (+ autres régions)	Oui
OFS Grenoble Alpes Métropole	GIP	2020	Grenoble-Alpes Métropole	Oui
Est Métropole Habitat	OPH	2020	Région Auvergne-Rhône-Alpes	
Erilia	S.A HLM	2020	Région Auvergne-Rhône-Alpes (+ autres régions)	Oui
3F Immobilière Rhône-Alpes	S.A HLM	2021	Région Auvergne-Rhône-Alpes	Oui (BRS livrés)
Grand Lyon Habitat	OPH	2021	Département du Rhône et Métropole du Grand Lyon	Oui
Lyon Métropole Habitat	OPH	2021	Région Auvergne-Rhône-Alpes	
OPAC du Rhône	OPH	2021	Région Auvergne-Rhône-Alpes	Oui
OPH Haute-Savoie-Habitat	OPH	2021	Département de la Haute-Savoie	Oui (BRS livrés)
VALRIM	SCIC SAS	2021	Région Auvergne-Rhône-Alpes	
Halpades	S.A HLM	2021	Région Auvergne-Rhône-Alpes	Oui (BRS livrés)
Cristal habitat	SEM	2021	Département de la Savoie	Oui
Icade	SAS	2021	Région Auvergne-Rhône-Alpes (+ autres régions)	Oui
Alliade Habitat	S.A HLM	2021	Région Auvergne-Rhône-Alpes	
Foncière Solucia Territoire	Association	2022	Région Auvergne-Rhône-Alpes (+ autres régions)	
Dynacité	OPH	2022	Région Auvergne-Rhône-Alpes	
Sô Alpes	SCIC	2022	Région Auvergne-Rhône-Alpes	
CDC Habitat	S.A HLM	2022	Région Auvergne-Rhône-Alpes (+ autres régions)	Oui

Vilogia	S.A HLM	2023	Région Auvergne-Rhône-Alpes (+ autres régions)	
---------	---------	------	--	--

- **Le développement du dispositif en 2022 (commercialisation, livraison et perspectives de développement)**

85 BRS ont été livrés dans la région dans le courant de l'année 2022 (95 au 31/12/2022, +10 livrés en 2021), 213 ont été commercialisés. Bien que le nombre de BRS reste très faible par rapport au nombre de logements locatifs sociaux mis en service (10 435 en 2021), l'évolution est tout de même notable puisque seulement 10 BRS avaient été livrés en 2021.

Seuls les départements du Rhône, de la Haute-Savoie, de l'Isère et de la Savoie produisent actuellement du BRS. Des projets sont en cours de montage dans l'Ain.

A échéance 2023 et 2024, la commercialisation de 211 nouveaux BRS est attendue en VEFA. Ce chiffre sera certainement revu à la hausse puisque tous les OFS n'ont pas détaillé leurs perspectives de développement. Environ 500 logements en vente HLM sont ciblés.

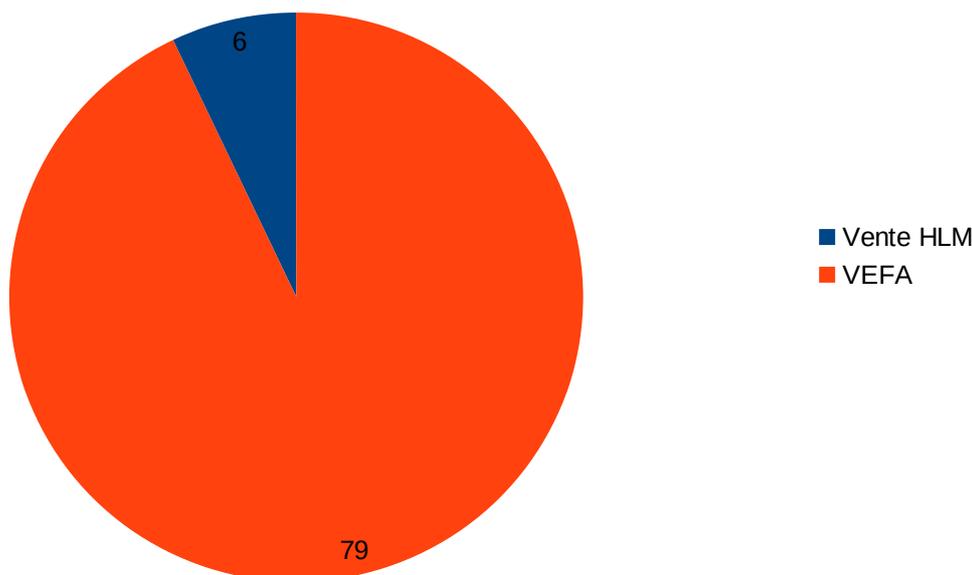
En 2022, seuls des BRS en accession ont été développés, aucun projet de BRS locatif ou BRS activité (BRSA) n'est à ce jour connu.

- **Les caractéristiques des logements livrés**

- **Nature des opérations**

En 2022, la grande majorité des BRS livrés ont été réalisés en VEFA. A noter toutefois que la vente HLM va sensiblement se développer en 2023, Lyon métropole habitat ayant notamment prévu de commercialiser 420 logements locatifs sociaux en BRS.

Répartition par nature d'opération - BRS livrés en 2022



- **Prix de cession et montant des redevances**

Prix de cession en fonction des typologies – BRS livrés en 2022

	<b>T2</b>	<b>T3</b>	<b>T4</b>	<b>T5</b>
<b>Nombre de logements</b>	20	39	20	6
<b>Prix de cession min.</b>	85 000€	92 070€	108 000€	204 000€
<b>Prix de cession max.</b>	165 876€	251 184€	250 236€	265 000€
<b>Prix de cession moyen</b>	125 716€	173 302€	188 953€	225

Concernant les prix de cession, on observe également que les prix les plus bas sont ceux de la vente HLM, ce qui peut logiquement s'expliquer par l'état et l'ancienneté du patrimoine.

En zone A, les T3 se sont vendus en moyenne à 2581€ du m<sup>2</sup> contre 2323€ du m<sup>2</sup> en zone B2. L'écart est légèrement plus important pour les T4, vendus en moyenne 2579€ du m<sup>2</sup> en zone A contre 2058€ du m<sup>2</sup> en B1.

Les plafonds de prix de cession ont été respectés<sup>2</sup> pour l'ensemble des logements livrés et commercialisés (en 2022) et sont en moyenne bien inférieurs à la moyenne des plafonds nationaux (-50%). Seulement deux logements, situés en zone B1 et réalisés en VEFA, ont un prix de vente dépassant le seuil de 3000€ du m<sup>2</sup>. Les logements dont les prix de cession sont les moins onéreux (moins de 1500€ du m<sup>2</sup>) sont situés dans des secteurs QPV et concernent la vente HLM.

Montant des redevances en fonction des zones- BRS livrés en 2022

	<b>Zone A</b>	<b>Zone B1</b>	<b>Zone B2</b>
<b>Nombre de logements</b>	15 (T4 et T3 uniquement)	69 (T2, T3, T4 et T5)	1
<b>Redevance moyenne (par m<sup>2</sup> de surface utile)</b>	1,33€	1,17€	Non connu
<b>Redevance min. (par m<sup>2</sup> de surface utile)</b>	0,96€	0,79€	Non connu
<b>Redevance max. (par m<sup>2</sup> de surface utile)</b>	1,46€	1,54€	Non connu

Les redevances appliquées en AURA sont plus modérées que celles observées à l'échelle nationale en 2021<sup>3</sup>, qui dépassaient les 2€ du m<sup>2</sup> en zone Abis et B1. A noter qu'en zone A et B dans notre

2 La donnée est manquante pour dix logements.

3 Source : bilan national 2021, accessible en ligne : [https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/bilan\\_organismes\\_foncier\\_solidaire\\_et\\_bail\\_reel\\_solidaire\\_OFS\\_BRS.pdf](https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/bilan_organismes_foncier_solidaire_et_bail_reel_solidaire_OFS_BRS.pdf)

région, les redevances les plus faibles sont celles appliquées aux BRS en vente HLM. L'hypothèse de l'état et l'ancienneté du parc, de la même façon que pour les prix de cession, semble la plus pertinente.

Pour conclure sur les redevances, la question des critères de fixation se pose puisque l'on observe que sur un même programme, un OFS a pu appliquer des redevances différentes. Les prochains rapports pourraient utilement être enrichis de données en ce sens.

- **Caractéristiques des ménages accédants**

Parcours des ménages accédants – BRS livrés en 2022

<b>Parcours du ménage acquéreur</b>	<b>Nombre</b>
Locataire LLS	27
Locataire secteur privé	35
Propriétaire	2
Hébergé, décohabitant	19
Inconnu	2

Les locataires du secteur social (locataire LLS) ont très majoritairement acheté leur logement en VEFA (24), seulement quatre d'entre eux ont accédé à la propriété par le biais d'une vente HLM. Pour rappel, sur l'année 2022, six logements ont été mis en vente dans le cadre d'une vente HLM/BRS. Deux logements en vente HLM ont donc été acquis par des ménages locataires du secteur privé<sup>4</sup>.

Deux ménages acquéreurs d'un BRS étaient déjà propriétaires. Si l'état actuel du droit ne mentionne pas l'interdiction d'être propriétaire pour accéder à un logement BRS, le caractère « modeste » d'un ménage déjà propriétaire soulève des questions légitimes.

➤ **Limites et difficultés rencontrées par les organismes**

Les OFS mentionnent trois principales difficultés rencontrées dans l'exercice de leur activité : la question du foncier, les freins financiers et les freins juridiques.

- Le foncier : Plusieurs organismes soulignent la difficulté d'accéder à du foncier à prix abordable, ils mettent notamment en avant la question de la surenchère foncière : potentiel phénomène de concurrence entre OFS et problématique liée aux prix proposés par les promoteurs, notamment lorsque l'opération comporte une part importante de logements intermédiaires.
- Les freins financiers :
  - Refus de certaines banques d'octroyer des prêts aux OFS dus à une méconnaissance du dispositif. Certaines banques demanderaient également de nombreuses pièces justificatives et la constitution des dossiers bancaires peut s'avérer longue ;
  - Impossibilité d'obtenir des prêts de la Banque des territoires pour des opérations situées en zone B2 ou C ;

4 Les locataires du parc privé peuvent acheter un logement social vacant, conformément à l'article L.443-11 du Code de la construction et de l'habitation (CCH)

- Difficultés d'obtenir des garanties d'emprunt auprès des communes alors que c'est un préalable à l'obtention de certains prêts, notamment le prêt Gaïa de la Banque des territoires. En outre, la CGLLS ne garantit pas les prêts liés aux opérations BRS et certains organismes ne réussissent donc pas à obtenir de garant. Cela peut conduire des OFS à abandonner une opération ou à la financer en fonds propres, lorsqu'ils en ont la capacité ;
- Augmentation des taux d'intérêt des prêts bancaires qui conduit à diminuer les capacités d'emprunt des accédants. En vente HLM, des ménages s'étant positionnés pour acheter leur logement en BRS n'étaient finalement pas solvables. Il semblerait que de nombreuses banques ne prennent pas en compte la clause de rachat des organismes dans leur calcul.
- Les freins juridiques :
  - Avant la loi « 3DS » des interrogations subsistaient sur un certain nombre de questions juridiques et notamment sur la cession. La simplification du L.255-3 du code de l'urbanisme a permis de lever ces blocages. En effet, la loi prévoit désormais que chaque nouveau preneur d'un BRS crée un lien direct et individuel avec l'OFS, en désolidarisant les preneurs successifs entre eux ;
  - Problématiques liées à la loi *Solidarité et renouvellement urbain (SRU)* : certaines communes et certains OFS font part d'un effet désincitatif lié à l'assimilation des BRS à du « PLS » dans l'évaluation qualitative du bilan triennal réalisé dans le cadre de l'article 55 de la loi SRU.

En conclusion, si le développement de BRS demeure extrêmement modeste en comparaison avec le logement social classique, on observe une réelle dynamique de progression en 2022. Cette croissance devrait se poursuivre grâce au nombre important de commercialisations lancées en 2022 et 2023, qui devraient logiquement se traduire en livraisons dans les années à venir.

Afin de suivre de façon efficace le dispositif, il semble important de davantage formaliser certains points pour les rapports à venir :

- Les rapports ne contiennent pas d'information sur les critères d'attribution des BRS. Il serait intéressant de connaître le nombre de candidats moyen pour un BRS et les critères de sélection pratiqués par les OFS ;
- Il serait intéressant de bénéficier d'informations sur les critères de fixation de la redevance notamment pour comprendre pourquoi certaines redevances sont plus importantes que d'autres et prévenir d'éventuels abus ;
- Les remontées dans le tableur ne sont pas homogènes, et des précisions devraient être apportées sur les attendus : faut-il ne renseigner que l'année 2022 ou tout l'historique ? Faut-il renseigner les commercialisations, ou uniquement les livraisons ?

Afin de suivre de façon exhaustive la production de BRS, **nous préconisons de distinguer : les commercialisations (les mises en vente), les signatures (les ventes) et les livraisons. La date de signature du BRS pourrait être définie comme date de référence**, plutôt que la date de livraison. C'est en effet cette date qui est retenue par les organismes dans leurs documents de gestion interne. En outre, cela permet de répondre à la problématique des ventes HLM en BRS pour lesquelles la date de livraison est une réalité abstraite : le logement étant déjà construit, c'est la date de signature qui acte la mise à disposition du BRS.

Concernant l'historique, l'outil *timetonic* devrait permettre de bénéficier des années antérieures et donc de ne renseigner que l'exercice de l'année N-1. Cela signifie que l'année 2024 devra être une année de mise à jour et donc tout l'historique devra être renseigné par les organismes.

Enfin, certaines incohérences pourraient utilement être corrigées sur timetonic :

- Le champ ventes HLM n'est pas disponible dans le menu déroulant ;
- Possibilité d'intégrer les stationnements dans les prix de cession (dans la plupart des opérations neuves, la place de stationnement est intégré au coût de l'opération et non pas comptabilisé à part).

## Ensemble des BRS livrés au 31/12/2022 en Auvergne-Rhône-Alpes

