



**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

Lyon, le 7 NOV. 2024

*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 2023 de l'activité des organismes de foncier solidaire pour la région Auvergne-Rhône-Alpes

Annexe : Cartographie des baux réels solidaires livrés en 2023

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

- * 27 OFS agréés
- * 149 BRS livrés en 2023
- * Au total, 245 BRS livrés au 31/12/2023

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, comptabilisé dans l'inventaire des logements pris en compte pour calculer l'atteinte du quota des logements sociaux prévu par l'article 55 de la loi SRU (Solidarité et renouvellement urbain) du 13 décembre 2000, et les éventuelles difficultés rencontrées par les organismes.

Le présent bilan synthétise les résultats de ces rapports pour l'année 2023 en région Auvergne-Rhône-Alpes (AURA). Il propose une analyse quantitative du dispositif, des éléments sur les caractéristiques des logements vendus et leurs acquéreurs, et présente les principales limites rencontrées dans leur développement par les organismes.

Nota bene :

- Concernant les comparaisons entre les données issues du rapport 2022 et 2023 : un logement livré en 2022 n'avait pas été recensé dans les outils de suivi en 2022. Il a donc été ajouté au total de logements livrés en 2023 ;
- En 2023, aucune donnée concernant les perspectives de développement n'est proposée car les chiffres communiqués sont apparus trop peu fiables.

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

- **OFS agréés et répartition régionale**

Au 1er septembre 2024, 27 OFS sont agréés en Auvergne-Rhône-Alpes. Bien qu'une large majorité de ces agréments ait été délivrée sur les années 2019, 2020 et 2021, de nouvelles demandes d'agréments continuent d'être déposées. Sur les six derniers mois, deux nouveaux organismes ont été agréés, trois demandes sont en cours d'instruction, et une autre demande est à l'étude.

Par rapport à 2022, le nombre de structures ayant développé une offre de BRS a progressé : 13 OFS ont déjà livré des logements (contre 7 en 2022) et la quasi totalité des organismes (24 sur les 25 tenus de rendre un rapport d'activité sur l'année 2023) ont des projets en développement ou des commercialisations en cours (17 structures étaient considérées comme actives en 2022).

A noter également qu'en 2023, le statut de la structure porteuse de la compétence de foncier solidaire d'*ICADE Pierre pour tous* a évolué de la société à actions simplifiées (agréée en 2021) vers une fondation d'entreprise (agréée en 2023), en vue de mieux garantir le but non lucratif de son activité.

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 (BRS livrés)
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-	Oui (BRS livrés)

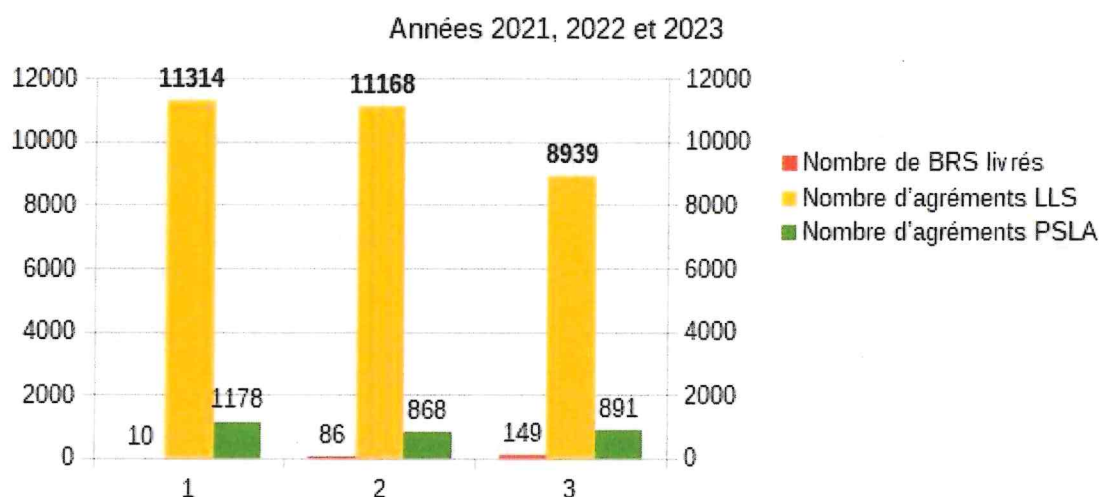
			Alpes	
SFHE	S.A HLM	2020	Région Auvergne-Rhône-Alpes (+ autres régions)	Oui (premières livraisons prévues en 2025 dans le Rhône)
OFS Grenoble Alpes Métropole	GIP	2020	Grenoble-Alpes Métropole	Oui (premières livraisons prévues en 2024)
Est Métropole Habitat	OPH	2020	Région Auvergne-Rhône-Alpes	Oui (BRS livrés)
Erilia	S.A HLM	2020	Région Auvergne-Rhône-Alpes (+ autres régions)	Oui (projets en cours de montage)
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 (BRS livrés)
Lyon Métropole Habitat	OPH	2021	Région Auvergne-Rhône-Alpes	Oui (BRS livrés)
OPAC du Rhône	OPH	2021	Région Auvergne-Rhône-Alpes	Oui (premières livraisons prévues en 2025)
OPH Haute-Savoie-Habitat	OPH	2021	Département de la Haute-Savoie	Oui (BRS livrés)
VALRIM	SCIC SAS	2021	Région Auvergne-Rhône-Alpes	Oui (premières opérations commercialisées, livraisons à venir dans les années à venir)
Halpades	S.A HLM	2021	Région Auvergne-Rhône-Alpes	Oui (BRS livrés)
Cristal habitat	SEM	2021	Département de la Savoie	Oui (projets en cours de montage)
Alliade Habitat	S.A HLM	2021	Région Auvergne-Rhône-Alpes	Oui (projets en cours de montage)
Foncière Solucia Territoire	Association	2022	Région Auvergne-Rhône-Alpes (+ autres régions)	Oui (BRS livrés)
Dynacité	OPH	2022	Région Auvergne-Rhône-Alpes	Oui (projets en cours de montage)

Sô Alpes	SCIC	2022	Région Auvergne-Rhône-Alpes	Oui (premières livraisons prévues en 2024)
CDC Habitat	S.A HLM	2022	Région Auvergne-Rhône-Alpes (+ autres régions)	Oui (projets en cours de montage)
Vilogia	S.A HLM	2023	Région Auvergne-Rhône-Alpes (+ autres régions)	Pas en Auvergne-Rhône-Alpes
Icade	Fondation d'entreprise	2023	Région Auvergne-Rhône-Alpes (+ autres régions)	Oui (projets en cours de montage)
SDH constructeur	OPH	2024	Région Auvergne-Rhône-Alpes	Agrément 2024, pas de rapport d'activité 2023
Pluralis	OPH	2024	Région Auvergne-Rhône-Alpes	Agrément 2024, pas de rapports d'activité 2023

- **Le développement du dispositif en 2023 et sa place dans l'offre de logements dits sociaux ou abordables :**

149 BRS ont été livrés dans la région dans le courant de l'année 2023, aboutissant à un total cumulé de 245 BRS livrés au 31/12/2023, intégrant les 96 BRS livrés les années antérieures. Ce nombre reste faible - notamment au regard des agréments de logements sociaux financés en prêts sociaux à la location accession (PSLA) - voir graphique ci-dessous. Néanmoins, la progression annuelle du nombre de BRS est forte (+73 % par rapport à 2022), et les perspectives de commercialisation des OFS paraissent nombreuses, malgré des données partielles et insuffisamment précises à ce sujet dans les rapports transmis.

Evolution du nombre de BRS, agréments LLS et agréments PSLA



Sur notre territoire, cette montée en puissance progressive s'explique par une **forte volonté politique**, celle de la métropole de Lyon par exemple avec le choix de privilégier des ventes HLM en communes déficitaires SRU en BRS ou l'attribution de fonciers attractifs à des projets de BRS (exemple de l'opération de la Foncière solidaire du Grand Lyon, le jardin des balmes à la Croix-Rousse à Lyon).

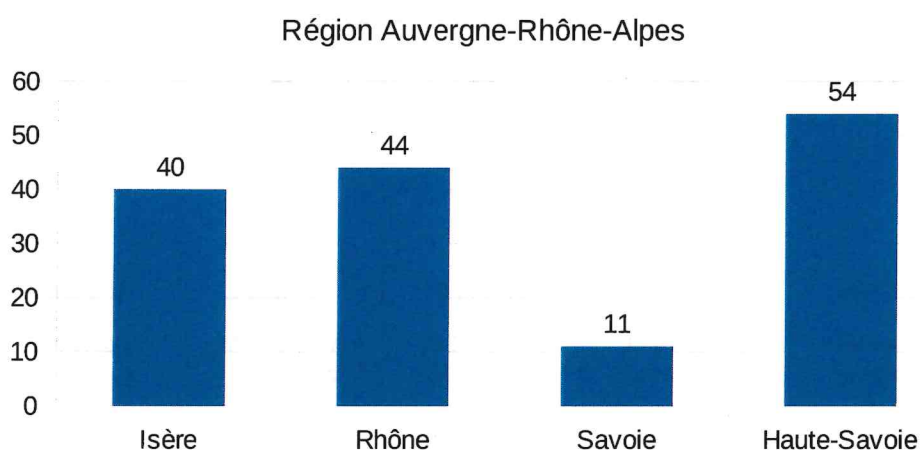
En outre, de plus en plus de programmes locaux de l'habitat (PLH) et de **documents d'urbanisme font mention d'objectifs de développement de ce produit**, qui apparaît comme une offre complémentaire à la location sociale mais aussi au PSLA, dont le caractère non spéculatif ne peut être garanti dans le temps long. Le BRS apparaît pour les élus comme un produit permettant à la fois de proposer des parcours résidentiels ascendants aux ménages souhaitant accéder à la propriété mais aussi de conserver un foncier abordable sur leur territoire.

A titre d'exemple, le PLH de la Communauté de communes de Faucigny-Glières (Haute-Savoie) oriente ses objectifs en matière d'accession sociale vers une offre en BRS, l'affichant comme une priorité en raison du caractère pérenne des logements produits et de leur contribution aux objectifs de mixité sociale issus de l'article 55 de la loi SRU¹.

Comme en 2022, 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 et dans la Drôme. Hormis 4 logements livrés qui ont été réalisés en zone C, l'intégralité des logements ont été livrés dans des communes situées en zones tendues (A ou B1).

En 2023, seuls des BRS en accession ont été développés, aucun projet de BRS locatif ou BRS activité (BRSA) n'est à ce jour connu.

Nombre de BRS livrés en 2023



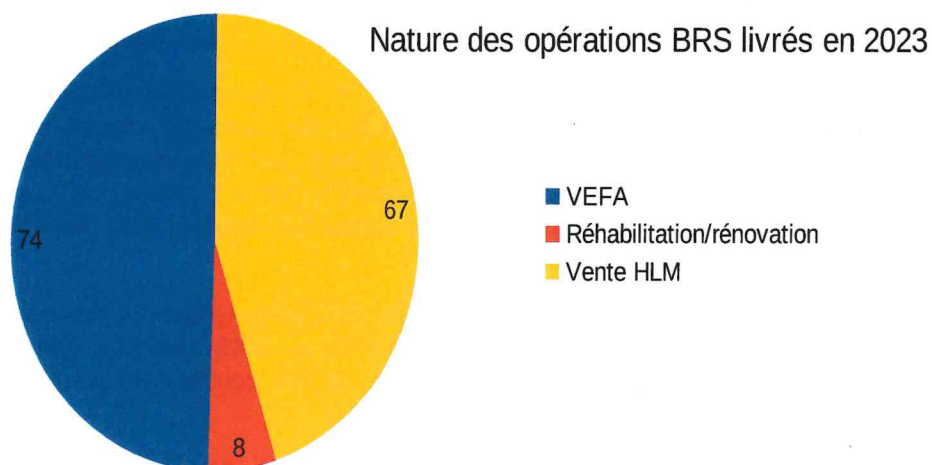
➤ Les caractéristiques des logements livrés

- **Nature des opérations**

En 2023, la part de logements livrés réalisés en VEFA et ceux qui relèvent de la vente HLM est presque identique, alors que le nombre de construction de logements neufs était beaucoup plus important par rapport à la vente HLM en 2022 (6 ventes HLM pour 79 VEFA). 8 logements en acquisition/réhabilitation ont été livrés cette année. Il s'agit d'une opération de l'OFS Orsol réalisé en

¹ Extrait des orientations du PLH : « *Les objectifs fixés en matière d'accession sociale porteront sur la constitution d'une offre de type BRS, sauf exception dument justifiée et mesurée. La possibilité dérogatoire de production de logements de type PSLA ne devra aucunement entrer en concurrence avec l'offre en BRS qui constitue une priorité pour le territoire.* »

Savoie, qui concerne la réhabilitation de l'ancienne école de la ville qui a aboutit à la livraison de 8 logements en BRS allant du T2 au T4.



- Prix de cession et montant des redevances**

Prix de cession en fonction des typologies – BRS livrés en 2023

Les plafonds de prix de cession ont été respectés pour l'ensemble des logements livrés en 2023 et sont en moyenne inférieurs de 30 à 40 % aux plafonds réglementaires.

	T1	T2	T3	T4	T5
Nombre de logements	8	43	56	34	8
Prix de cession min.	51 547 € (Vente HLM, zonage A)	73 000 € (vente HLM, zonage A)	97 800 € (vente HLM, zonage A)	107 665 € (Vente HLM, zonage A)	109 000 € (Vente HLM, zonage B1)
Prix de cession max.	128 763 € (VEFA, zonage A)	175 403 € (VEFA, zonage A)	255 795 € (VEFA, zonage A)	272 000 € (VEFA, zonage A)	304 000 € (VEFA, zonage A)
Prix de cession moyen	99 136,00 €	129 533,00 €	164 343,00 €	189 612,00 €	194 925,00 €

Concernant les prix de cession et dans la continuité de l'année 2022, on observe 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, et son degré d'amortissement. Pour les logements neufs, les prix de cession les moins élevés sont ceux des logements livrés en zone C.

Les logements aux prix de cessions les plus élevés ont été réalisés en Haute-Savoie : dans une commune station de montagne et une commune de la partie française de l'agglomération genevoise. Une de ces deux opérations, située aux Gets en Haute-Savoie, est également celle qui affiche les niveaux de redevance les plus élevés.

En zone A et B1, les logements neufs se sont tous vendus à plus de 2000 € du m², et 12 d'entre eux dépassent les 3000 € du m². Pour la vente HLM, les prix sont très contrastés et fluctuent énormément au sein d'une même agglomération (par exemple, de 1518 € à 2938 € du m² en zone A).

		Prix de cession (en € par m ²) le plus faible	Prix de cession (en € par m ²) le plus élevé
Zone A	VEFA	2110	3288
	Vente HLM	1518	2938
Zone B1	VEFA	1605	2603
	Vente HLM	1515	2692

Montant des redevances en fonction des zones - BRS livrés en 2023

	Zone A	Zone B1	Zone C
Nombre de logements	103	42	4
Redevance moyenne (par m² de surface utile)	1,05€	0,97€	0,91 €
Redevance min. (par m² de surface utile)	0,43 €	0,51 €	0,88 €
Redevance max. (par m² de surface utile)	1,67 €	1,59 €	0,93 €

Les redevances appliquées en AURA sont plus modérées que celles observées à l'échelle nationale² en 2022 pour la zone A (1,35 € du m²) et légèrement supérieures pour la zone B1 (0,85 € du m²).

En zone A, les redevances les plus faibles sont appliquées aux ventes HLM. On observe que certaines des ventes HLM qui se sont opérées aux prix les plus hauts ont des redevances très faibles. La situation est différente pour les logements en VEFA, puisqu'en zone A, les redevances les plus élevées sont celles des logements aux prix de cession eux aussi les plus élevés.

En zone B1, les niveaux de redevance s'expliquent moins facilement puisque la redevance la plus faible est appliquée à un programme en VEFA. Les données dont nous disposons ne permettent pas de commenter les redevances appliquées dans cette zone.

2 Données issues du bilan national 2022

(<https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/Bilan-2022-Les%20organismes%20de%20foncier%20solidaire-et-le-bail-reel-solidaire.pdf>)

- **Caractéristiques des ménages accédants**

Parcours des ménages accédants – BRS livrés en 2023

Parcours du ménage acquéreur	Nombre
Locataire LLS	43 (dont 3 locataires occupants)
Locataire secteur privé ³	68
Propriétaire	9
Hébergé, décohabitant	6
Autres	23

75 % des ménages acquéreurs sont issus du parc locatif, ce qui démontre la pertinence du BRS dans les parcours résidentiels des ménages.

Neuf ménages acquéreurs d'un BRS étaient déjà propriétaires d'un logement. Sept d'entre eux ont par ailleurs acquis des logements proposés via la vente HLM, dont les prix au m² sont parmi les plus faibles des logements livrés cette année. En l'absence d'informations sur les capacités financières de ces ménages, il est difficile de se prononcer sur un potentiel détournement du dispositif. Néanmoins, le décret du 16 juillet 2024⁴ permet un meilleur encadrement de la cession des droits réels pour les ménages déjà propriétaires et son application devrait donc permettre de répondre à cette problématique⁵.

Concernant les revenus des ménages acquéreurs, aucun n'a de revenu fiscal de référence (RFR) dépassant les plafonds de ressources requis. 42,3 % des ménages présentent un RFR inférieur à la médiane nationale⁶ (8,7 % ont un RFR inférieur au 1^{er} décile le plus pauvre de la population). Seuls trois ménages se situent entre le 7^{ème} et 8^{ème} décile le plus riche de la population.

	T1	T2	T3	T4	T5
RFR moyen	17223	28719	31685	34546	36251

3 Lorsque le statut d'occupation locatif n'était pas précisé (social ou privé), il a été considéré qu'il s'agissait de locataires issus du secteur privé.

4 Décret n° 2024-838 du 16 juillet 2024 portant diverses mesures d'application relatives aux organismes de foncier solidaire, au bail réel solidaire et au bail réel solidaire d'activité.

5 Le décret cité ci-dessus prévoit qu'à partir du 1^{er} janvier 2025, pour acquérir un bien immobilier grâce à un bail réel solidaire, il n'est pas possible d'être déjà propriétaire : d'un logement adapté à ses besoins et capacités financières ou d'un logement proposé à la location susceptible de procurer des revenus suffisants pour acquérir un bien immobilier du parc privé.

6 Source : publication INSEE « revenus et patrimoine des ménages – édition 2021 » <https://www.insee.fr/fr/statistiques/5371205?sommaire=5371304>

➤ Limites et difficultés rencontrées par les organismes

Comme en 2022, les organismes font part de difficultés liées à la question du foncier ainsi que des freins financiers (à la fois relatifs aux capacités financières des ménages et à l'équilibre financier des opérations). Des évolutions récentes pourraient contribuer à lever une partie de ces difficultés, notamment grâce :

- à la revalorisation au 1^{er} janvier 2024 des plafonds de ressources déterminant l'éligibilité au BRS : l'arrêté du 11 décembre 2023 a aligné les plafonds de revenus PSLA et BRS sur ceux du « PLS accession », créé un nouveau barème pour la zone B1, modifié la catégorisation des ménages ainsi que l'indice de revalorisation annuelle de ces plafonds ;
- aux révisions du zonage A/B/C opérées en 2023 et 2024, induisant une revalorisation mécanique des plafonds de ressources et de prix applicables sur les communes ayant bénéficié d'un reclassement ;
- à l'ouverture d'une enveloppe du prêt Gaïa par la Banque des territoires pour les projets de BRS, sans condition de zonage ;
- à une baisse des taux d'emprunt observée.

Les principaux freins, similaires à ceux évoqués l'année dernière sont les suivants :

- un foncier rare et cher ;
- certaines banques refusent toujours d'octroyer des prêts aux OFS ;
- des difficultés d'obtenir des garanties d'emprunt auprès des communes existent toujours 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 ;
- des 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, le nombre de BRS livrés demeure faible mais progresse de façon significative en 2023 (+73 % entre 2022 et 2023) et d'importantes perspectives de développement sont attendues.

Nous regrettons cependant que les données remontées dans le cadre des bilans quantitatifs demeurent hétérogènes et parfois incomplètes. Les parties qualitatives sont également inégales en termes de contenu et ne nous permettent pas de commenter de manière approfondie les données chiffrées.

Les données dont nous disposons ne nous autorisent pas à dresser des analyses approfondies sur les prix de cession ou les niveaux de redevance dans le présent rapport. Néanmoins, elles devraient nous permettre d'ouvrir un dialogue avec les organismes sur un certain nombre de questionnements (exemple : modalités de fixation des prix de cession et des redevances dans le cadre des ventes HLM, retour d'expérience sur le montage des opérations d'acquisition – amélioration...). Ces questions seront abordées dans le cadre d'un groupe de travail avec les OFS agréés en région Auvergne-Rhône-Alpes en 2024/2025 et pourront alimenter le prochain rapport.

DREAL AUVERGNE-RHÔNE-ALPES
La directrice régionale adjointe

Élise RÉGNIER

Élise RÉGNIER

DRéal AUVERGNE-RHÔNE-ALPES
La direction régionale adjointe