MINISTÈRE
CHARGÉ
DU LOGEMENT

Liberté
Égalité
Fraternité

Organismes de foncier solidaire et bail réel solidaire

BILAN DE L'ANNÉE 2023

Édito

DAMIEN BOTTEGHI
Directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages

Créé en 2014 par la loi ALUR pour pérenniser les aides à l'accession abordable, le bail réel solidaire a fêté ses 10 ans en 2024.

Cet anniversaire est l'occasion de saluer le succès du dispositif. Alors que seulement 4 OFS étaient agrées à la fin 2017, 188 OFS sont aujourd'hui agréés sur l'ensemble du territoire et fin 2023 plus de 2000 logements en BRS avaient été livrés. Les projections pour les prochaines années confirment ce dynamisme en prévoyant la livraison de plus de 15 000 logements avant fin 2027.

Ce rapport d'activité, mis à jour chaque année par la DHUP, vient documenter cette tendance en dressant un état des lieux à l'échelle national de l'activité des OFS et du développement du parc de logements en BRS grâce aux informations transmises par les services régionaux de l'Etat dans le cadre du contrôle administratif de l'activité des OFS.

Ce dynamisme participe ainsi à remplir l'objectif du Gouvernement qui est de créer une offre de logements en accession sociale à la propriété à des prix durablement abordables grâce à la dissociation de la propriété foncière et de la propriété bâtie. La hausse des plafonds de ressource des particuliers voulant acquérir un bien, par arrêté de décembre 2023, doit permettre à ce titre d'élargir le nombre de candidats éligibles au BRS.

Les attentes fortes de la part des acteurs et des territoires concernés autour d'un dispositif qui reste relativement récent imposent néanmoins la plus grande vigilance sur les conditions de son application, afin de garantir sa robustesse, d'en préserver les principes et de proposer régulièrement des évolutions pour améliorer son déploiement.

L'année 2024 a ainsi été marquée par la publication du décret portant diverses mesures d'application relatives aux organismes de foncier solidaire, au bail réel solidaire et au bail réel solidaire d'activité. Ce décret fait ainsi évoluer les modalités de gestion des OFS et les conditions de mise en œuvre des BRS. Il définit également les conditions de mise en œuvre du bail réel solidaire « activités » - BRSA -, crée par la loi 3DS, qui offre ainsi la possibilité aux organismes de foncier solidaire de réaliser et de céder des locaux d'activités afin de favoriser la mixité au sein de leurs opérations en permettant l'installation de certains entreprises ou activités qui ne pourraient pas s'implanter dans certains territoires ou quartiers compte tenu du prix du foncier.

Table des matières

1 **BILAN DE L'ACTIVITÉ DES ORGANISMES DE FONCIER SOLIDAIRE** 6

1.1 Evolution du nombre d'OFS agréés 6
1.2 Nature des OFS agréés 7
1.3 Evolution de la dynamique d'agrément OFS 7
1.4 Appréciation de l'activité des OFS 8

2 **ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENT EN BAIL RÉEL SOLIDAIRE** 9

2.1 État du parc de logements en bail réel solidaire au 31 décembre 2021 9
2.2 Situation des communes comprenant des BRS 10
2.3 Caractéristiques de l'occupation des logements en BRS 11
2.4 Prix decession et montant des redevances 12
2.5 Types d'opérations immobilières 13

3 **PARCOURS RÉSIDENTIEL ET REVENUS DES MÉNAGES ACQUÉREURS** 14

3.1 Population cible des BRS et situation de la commune au regard de l'art. 55 de la loi SRU 14
3.2 Revenus fiscaux de référence des ménages 14

4 **ÉVOLUTIONS LÉGISLATIVES ET RÈGLEMENTAIRES** 15

5 **SYNTHÈSE ET PERSPECTIVES** 16

Résumé

Les organismes de foncier solidaire (OFS) sont des organismes, à but non lucratif, ou, depuis la loi Elan, à lucrativité limitée (organismes de logement social), agréés par le préfet de région et ayant pour objet de détenir la propriété de terrains sur lesquels des logements sont bâtis.

Inspiré du modèle des Community Land Trust anglo-saxons, le bail réel solidaire (BRS) offre une alternative à la propriété immobilière et une possibilité de lutter contre l'inflation des prix de l'immobilier grâce à un démembrement de propriété.

Ce démembrement implique que l'ensemble des droits de propriété d'un même logement sont détenus par deux titulaires. Ces deux titulaires possèdent des droits réels différents sur le logement : l'OFS possède les droits réels qu'on traduit généralement par « propriété foncière » et le ménage possède les droits réels immobiliers qui lui confère ce que l'on peut appeler « la propriété bâtie ».

Ce démembrement permet de neutraliser le coût d'acquisition du foncier pour le ménage et améliore ainsi l'adéquation entre le prix des logements et le revenu des ménages. Le dispositif OFS/BRS propose une nouvelle étape du parcours résidentiel située entre la location et l'accession en pleine propriété. Le ménage preneur occupe le bien à titre de résidence principale et est propriétaire de droits réels immobiliers qu'il peut revendre, donner ou transmettre par voie de succession.

Le BRS vise à créer un parc de logements en accession sociale à la propriété pérenne, maintenu abordable financièrement sur le long terme, en préservant les subventions publiques immobilisées dans le foncier qui reste maitrisé par l'OFS. Il constitue de ce fait un outil complémentaire au service d'une politique locale de l'habitat.

Outre le portage perpétuel par l'OFS du foncier affecté à un BRS, la principale innovation du dispositif réside dans le caractère rechargeable du BRS à chaque mutation. À chaque mutation, le bail est en effet reconduit pour une durée identique à celui figurant dans le bail initial. Cela permet de maintenir dans le temps la valeur des droits réels qui ne sont donc plus indexés sur la durée restante du bail.

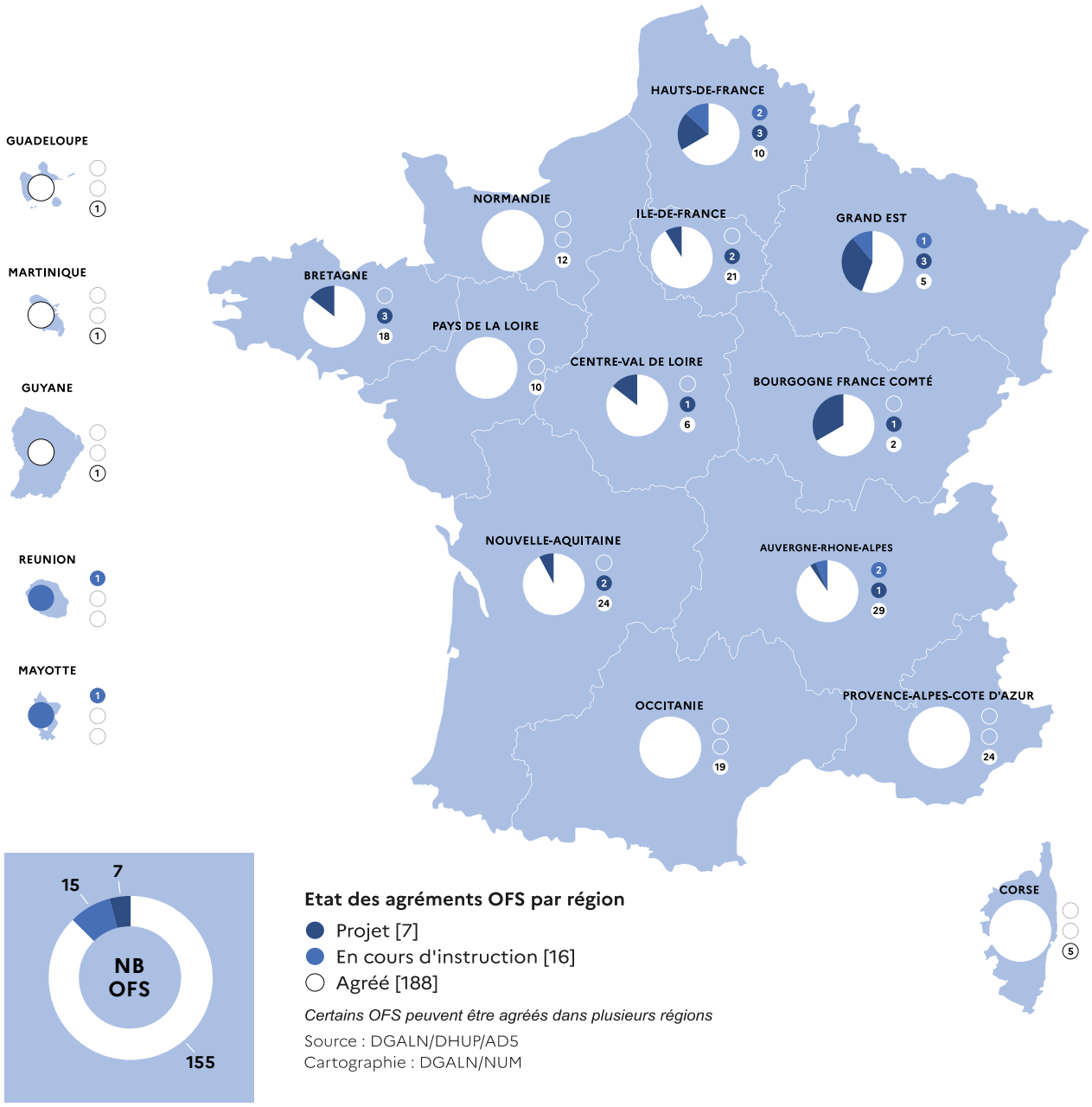
Cette approche permet aux ménages éligibles de se constituer un patrimoine qui peut être mobilisé, soit en vue d'une future acquisition en pleine propriété, soit en vue d'une transmission à leurs héritiers. En contrepartie, le montant des droits réels est encadré, afin de maintenir le bien accessible aux ménages dans la durée.

Le présent rapport est le troisième rapport d'activité national des organismes de foncier solidaire (OFS), réalisé sur la base des rapports d'activité transmis par ces organismes aux préfets de région en application de l'article R.329-11 du code de l'urbanisme. Il porte sur l'activité des OFS sur l'exercice 2023.

1 BILAN DE L'ACTIVITÉ DES ORGANISMES DE FONCIER SOLIDAIRE

1.1 Evolution du nombre d'OFS agréés

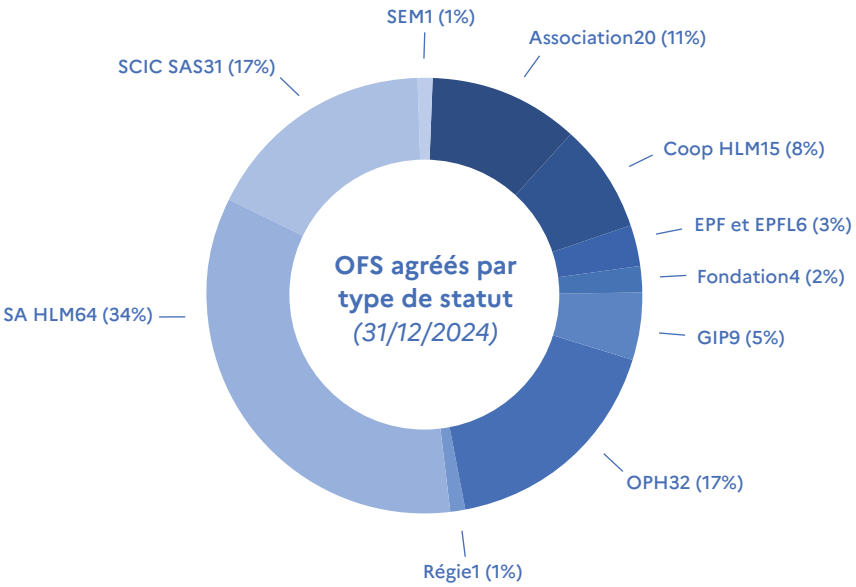
Organismes de foncier solidaire (OFS) agréés en projet par région
Situation au 30 janvier 2025



31/12/2024, 188 agréments OFS ont été délivrés, concernant 155 entités, répartis sur les 13 régions métropolitaines, en Guadeloupe, en Guyane, et en Martinique.

1.2 Nature des OFS agréés

En 2024, 60% des structures détentrices de l'agrément sont des organismes de logement social.



1.3 Evolution de la dynamique d'agrément OFS

Évolution du nombre d'agréments régionaux OFS délivrés
(Un OFS peut être agrée dans plusieurs régions)

2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Total
4	6	12	40	35	43	26	22	188

L'augmentation du nombre d'agrément en 2024 est en légère diminution par rapport aux années précédentes. Ces nouveaux agréments portent notamment sur des bailleurs sociaux, associations loi 1901, sociétés de coordination (SAC) et l'Etablissement public foncier et d'aménagement de Guyane.

Face à la multiplication du nombre d'OFS agrées, 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 (CRHH). Cette mesure introduite par le législateur vise à examiner la pertinence de la délivrance des agrément OFS au regard des politiques locales du logement qui sont régulièrement évoquées dans les CRHH.

1.4 Appréciation de l'activité des OFS

Les rapports régionaux des Directions Régionales de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL, DEAL en outre-mer et DRIEAT en Ile-de-France) montrent que l'activité des OFS se développe et que le nombre de BRS devrait continuer de croître ces prochaines années. De nombreuses commercialisations sont en cours dans les secteurs les plus tendus. L'observatoire du BRS mis en place par l'association des OFS Foncier Solidaire France fait par ailleurs état de 7 000 commercialisations en cours et de 8 000 logements en BRS supplémentaires en projet d'ici la fin 2027.

Dans certaines régions, le BRS a maintenant une place centrale parmi les dispositifs d'accession sociale à la propriété, comme en Auvergne-Rhône Alpes et Nouvelle-Aquitaine par exemple. Le dispositif est notamment perçu par les collectivités comme un levier pour atteindre leurs objectifs de mixité sociale au titre de la loi SRU (les BRS en accession rentrant dans la catégorie des logements assimilés PLS) mais aussi comme un levier de maîtrise foncière et de sanctuarisation des financements publics. Ainsi, des collectivités de toute nature (communes, EPCI, conseils départementaux) s'engagent et portent le dispositif financièrement.

Les quelques années de recul sur le dispositif montrent que la durée des montages immobiliers en BRS comprend deux périodes successives : 1 an de recherche et de développement d'opportunités foncières, puis en général 2 ans pour lancer l'opération, la construction du programme, sa commercialisation qui aboutit aux cessions auprès des ménages. Dans certains territoires, la montée en puissance du dispositif implique mécaniquement un allongement d'obtention des prêts du fait du nombre de dossiers à instruire, notamment le prêt Gaïa de la Banque des Territoires qui nécessitent par ailleurs une garantie d'emprunt des collectivités locales au bénéfice des OFS (hors organismes de logements sociaux).

Quand bien même le dispositif BRS permet des montages économiques innovants, les OFS font également part de difficultés à atteindre l'équilibre économique de leurs opérations : le coût du foncier ne permettant pas de proposer des prix de sorties ou des redevances mensuelles adaptés aux ménages cibles du dispositif. L'inflation a eu des effets sur certaines commercialisations de BRS réduisant de facto le nombre de ménages pouvant prétendre au dispositif.

De façon générale, les différentes parties prenantes du dispositif se questionnent sur la place que doivent prendre les promoteurs dans le dispositif. Un projet de recherche de l'Université Gustave Eiffel mené sur le territoire francilien en partenariat avec l'Union Sociale pour l'Habitat devrait apporter de nouveaux éclairages sur le sujet.

Enfin, certains OFS font part du besoin général d'améliorer la connaissance du dispositif auprès du public, pour faciliter le passage à l'acte des candidats. Certains OFS adoptent ainsi des processus d'accompagnement et de suivi des ménages lors de la commercialisation de leurs produits. Ces derniers déclinent un plan de communication pour faire connaître le dispositif (brochures, videos, etc) et organisent des réunions publiques et séances de formation. Par ailleurs, l'Etat a mis en place une plateforme dédiée aux ménages, nommée BoRiS. Cette plateforme propose un simulateur d'éligibilité interactif, une base d'informations sur le dispositif et un service de mise en relation avec les vendeurs. BoRiS sécurise et simplifie le parcours des ménages souhaitant accéder à la propriété tout en renforçant l'accessibilité du BRS. L'ambition in fine de BoRiS est de donner les clés nécessaires à chaque étape du processus pour permettre à un maximum de ménages d'accéder à la propriété via le BRS.

2 ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENT EN BAIL RÉEL SOLIDAIRE

2.1 Etat du parc de logements en bail réel solidaire au 31 décembre 2023

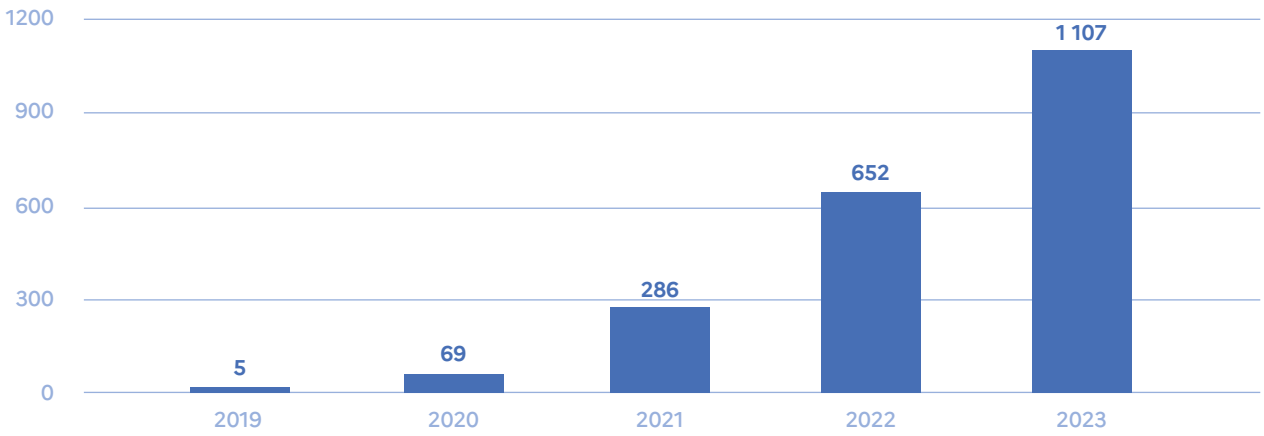
Seuls les logements **livrés** et faisant l'objet d'un contrat de BRS sont comptabilisés dans le parc de logements en BRS. Au 31 décembre 2023, le parc de logements sous BRS est constitué de 2119 unités réparties comme suit :

Région	Nombre de BRS livrés au 31/12/2023	Nombre d'OFS concernés
Auvergne Rhône Alpes	224	13
Bourgogne Franche Comté	0	0
Bretagne	518	6
Centre-Val de Loire	0	0
Corse	0	0
Grand Est	50	1
Hauts de France	86	2
Ile de France	139	2
Normandie	45	1
Nouvelle Aquitaine	673	9
Occitanie	98	2
Pays de la Loire	82	2
Provence Alpes Côte d'Azur	204	3
Guadeloupe	0	0
Guyane	Sans objet	Sans objet
Martinique	Sans objet	Sans objet
Mayotte	Sans objet	Sans objet
Réunion	Sans objet	Sans objet
TOTAL	**2 219**	**41**

Ce parc de logements a été produit par 41 OFS et le nombre de logements a doublé en un an, ce qui démontre que le dispositif prend de l'ampleur sur l'ensemble du territoire national.

Ainsi, le nombre de BRS, bien qu'il reste modeste au 31/12/2023, suit une dynamique forte comme le montre le graphique ci-dessous :

Nombres de BRS livrés 2019 - 2023



NOTA BENE

Dans la suite de ce rapport, des premières exploitations statistiques sont proposées à partir des tableaux transmis par les OFS à la DHUP. Le volume de BRS livré au 31 décembre 2023 étant modeste, les chiffres présentés ci-dessous permettent de dégager quelques tendances qu'il s'agira de confirmer à l'avenir.

2.2 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 :

Situation de la commune au regard de l'art. 55 de la loi SRU :

Zonage *(avant reclassement 2023)*	Carencée	Soumise et déficitaire *(non carencée)*	Soumise et Non déficitaire	Non soumise	Total général
Abis	15	54	39		108
A	77	49	139	1118	383
B1	85	108	650	592	1435
B2		7	51	61	119
C		0		74	74
TOTAL	**177**	**218**	**879**	**845**	**2 119**

On observe que 91% des BRS livrés au 31/12/2023 sont en communes situées en zones tendues (Abis, A B1). Cela s'explique notamment du fait que les premiers OFS « historiques » se sont formés en majorité dans des territoires situés en zone B1 – Lille, Lyon, Rennes, Bordeaux, Pays-Basques, puis en zones A et Abis, en Ile-de-France , en Haute-Savoie et en région PACA. Dans ces territoires le nombre de BRS livrés devrait rapidement augmenter, notamment en zone A-Abis.

La majorité des 2119 logements en BRS livrés au 31/12/2023 sont situés dans des communes soumises à l'article 55 de la loi SRU. On peut à ce titre noter la forte augmentation entre 2022 et 2023 du nombre de logements livrés en communes carencées (16 communes concernées), proche du nombre de logements livrés en communes déficitaires non carencées. Ces programmes de logements contribuent généralement à l'atteinte des objectifs de rattrapage fixés à ces communes, sous réserve du respect des obligations qualitatives sur la typologie des logements : PLAI – PLUS – PLS.

Pour 3 de ces communes carencées, les programmes de BRS ont permis par ailleurs la création de logements locatifs sociaux (38 PLAI et 35 PLUS). A l'avenir, il sera utile de compléter cette analyse sur ce point pour évaluer si la production de BRS dans ces communes déficitaires constitue 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.

2.3 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 :

Typologie du logement	T1	T2	T3	T4	T5	T6	Total général
Nombre de ménages avec 1 personne	35	540	434	30			1 041
Nombre de ménages avec 2 personnes	4	42	310	137	9		502
Nombre de ménages avec 3 personnes		6	106	199	21		332
Nombre de ménages avec 4 personnes		2	22	111	20	1	179
Nombre de ménages avec 5 personnes ou plus			4	22	20	3	49
Nombre de personnes composant le ménage non renseigné		2	2	11	1		16
TOTAL GÉNÉRAL	**40**	**592**	**878**	**510**	**94**	**4**	**2 119**

Le parc de logements BRS livré se compose majoritairement de logements de type T2, T3 et T4. Ce constat, déjà effectué lors des bilans 2021 et 2022, corrobore les stratégies connues des OFS. En effet, 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'accession sociale à la propriété de ménages qui se projettent dans leur logement sur un temps long.

On constate que 49% des ménages acquéreurs de BRS sont composés d'une seule personne (qui vivent en majorité dans un T2 ou T3) puis viennent ensuite, par proportion décroissante, les ménages de 2 personnes et les ménages de 3 personnes pour une majorité de logements T3 et T4.

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 :

Typologie du logement	T1	T2	T3	T4	T5	T6
SHAB min	25	32	39	56	89	109
SHAB moyenne	37	46	66	83	101	116
SHAB max	84	84	105	147	130	131
TOTAL GÉNÉRAL	**40**	**592**	**878**	**509**	**94**	**4**

2.4 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 contenant les informations	75	376	1 323	119	70
Prix moyen par m² SU (HT)	3 476 €	2 447 €	1 957 €	1 963 €	1 855 €
Pourcentage moyen d'atteinte du plafond	63%	59%	59%	67%	73%

D'une manière générale, les prix de cession pratiqués par les OFS sont très inférieurs aux plafonds de prix de cession fixés dans le cadre de l'arrêté du 26 mars 2004, quelle que soit la zone concernée. Ces prix sont observés pour des logements réalisés et commercialisés en majorité avant et durant 2022, avant la hausse généralisée des prix du foncier et des coûts de construction.

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

	Abis	A	B1	B2	C
Nombre de logements contenant les informations	108	376	1 323	119	70
Redevance mensuelle min par m² (SU)	1,71 €	0,43 €	0,10 €	0,51 €	0,50 €
Redevance mensuelle moyenne par m² (SU)	2,06 €	1,37 €	0,87 €	0,91 €	1,67 €
Redevance mensuelle max par m² (SU)	3,29 €	2,47 €	2,27 €	1,20 €	2,25 €

Les niveaux de redevance sont plus élevés en zone Abis, ce qui illustre la nécessité pour les OFS à équilibrer des opérations immobilières dans un contexte de marché foncier très élevé. Les 10 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 une mobilisation importante des collectivités influant le montage économique des opérations, certains OFS ont fait le choix de plafonner les redevances à des niveaux très faibles : 0,11€ par exemple à Rennes.

L'ensemble de ces constats, déjà établis en 2021 et 2022, est à relativiser au vu de la taille modeste du parc de logements en BRS au 31 décembre 2022, notamment concentré en zone B1, et à la diversité des modèles d'OFS et des accompagnements par les collectivités locales selon les territoires.

2.5 Types d'opérations immobilières (au 31/12/2023)

Il est précisé que l'information est manquante pour 150 logements.

Logements neufs :

1617 logements livrés en BRS l'ont été dans le cadre d'une cession des droits réels immobiliers à des particuliers dans le cadre d'une VEFA.

Ventes HLM :

282 logements HLM, 65% pour des ventes directes auprès d'un ménage et 35% par le biais d'une vente de patrimoine HLM auprès d'un OFS ont fait l'objet d'un BRS, en Auvergne-Rhône Alpes, Ile-de-France, Normandie, Nouvelle-Aquitaine, et Occitanie, soit 13% du bilan global.

Réhabilitations :

70 logements sont issus d'une opération de réhabilitation, en Auvergne-Rhône Alpes, Bretagne, Hauts-de-France, Ile-de-France, Nouvelle Aquitaine et Provence-Alpes-Côte d'Azur, soit 3% du bilan global. Ce nombre a cependant été multiplié par 7 entre 2022 et 2023.

BRS locatif

6 BRS loués à un bailleur social ont été livrés, en Bretagne :

- 4 de ces logements sont assimilés à des PLUS
- 2 à des PLAI.

Ce nombre n'a pas évolué entre 2022 et 2023.

3 PARCOURS RÉSIDENTIEL ET REVENUS DES MÉNAGES ACQUÉREURS

3.1 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 :

	Précédente modalité des logements des ménages preneurs :					
	Du parc social	Du parc locatif privé	Hébergés	Propriétaires	N.R	Total général
Total génral	**571**	**1 046**	**253**	**110**	**139**	**2 119**

La grande majorité des ménages acquéreurs de BRS (76%) sont issus du parc locatif, 50% du parc privé (+4% par rapport à 2022), et 26% du parc social (-6% par rapport à 2022). Ce constat, déjà effectué dans le bilan 2021, conforte le potentiel du BRS en tant qu'étape dans un parcours résidentiel, et présente un facteur de solvabilisation des ménages. Cette analyse importante doit être prolongée dans la durée afin d'assurer un certain équilibre des parts des ménages accédants venant d'un logement privé et ceux d'un logement social et de veiller à ce que le dispositif ne participe pas à créer de la vacance dans le parc privé.

11% des ménages propriétaires d'un logement en BRS étaient, au préalable, hébergés et généralement dans leur famille. Il s'agit pour la majorité de jeunes ménages. Enfin 5% des ménages acquéreurs étaient auparavant déjà propriétaires d'un logement.

3.2 Revenus fiscaux de référence des ménage

Le tableau ci-dessous 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 et plus
Nombre de logements	1 041	502	332	179	49
RFR moyen	15 863 €	22 834 €	27 324 €	29 967 €	32 971 €
Pourcentage moyen d'atteinte du plafond de ressources (Zone B et C)	59%	64%	66%	65%	65%
Plafond de ressources zone A (2023)	35 515	49 720	56 825	64 638	73 732
Plafond de ressources zone B et C (2023)	26 921	35 899	41 525	46 014	50 489

Comme constaté dans le rapport précédent, le revenu moyen des ménages acquéreurs d'un BRS est très inférieur aux plafonds, entre 31 et 39% inférieur au plafond de ressources pour les zones B et C. Ces résultats traduisent la volonté des OFS ayant cédés les premiers logements en BRS de cibler des ménages modestes, éligibles aux logements locatifs sociaux de type PLUS.

Ces conclusions sont à considérer dans un contexte de premières opérations exemplaires avec des prix de sorties des logements largement en dessous des plafonds, et bénéficiant d'un accompagnement important des ménages, notamment s'agissant de leur plan de financement et l'obtention d'un prêt bancaire.

4 ÉVOLUTIONS LÉGISLATIVES ET RÈGLEMENTAIRES

La loi n° 2024-322 du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement (articles 57, 58 et 59) ont fait évoluer les dispositions applicables aux OFS pour :

- Permettre aux organismes Hlm d'être opérateurs dans les opérations de bail réel solidaire d'activité (modification de l'article L.256-3 CCH).
- Compléter la compétence des organismes Hlm agréés OFS, afin de leur permettre de conclure des baux réels solidaires d'activité (modification des articles L.421-4, L.422-2 et L.422-3 CCH).
- Compléter la compétence des organismes Hlm afin de leur permettre de réaliser des prestations pour le compte d'OFS, y compris pour les besoins de leur activité relative aux baux réels solidaires d'activité (modification des articles L.421-4, L.422-2 et L.422-3 CCH).

Le 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 a :

- Adapté les dispositions relatives aux conditions de gestion des OFS (modification des articles R. 329-1 à R. 329-17 du code de l'urbanisme) :
  - Définition du caractère subsidiaire du BRSA.
  - Renforcement des modalités de comptabilité des OFS et des règles d'affectation des excédents d'activité dans le respect des dispositions relatives aux services d'intérêt économique général (SIEG).
  - Renforcement des procédures d'agrément et de contrôle d'activité des OFS.
- Fait évoluer les dispositions relatives aux modalités d'utilisation du BRS (modification des articles R. 255-1 à R. 255-11 du CCH) :
  - Introduction de la prise en compte le patrimoine immobilier des ménages dans la procédure d'attribution des BRS.
  - Précision des modalités d'application des plafonds de prix et de ressources et les modalités de mise en location des logements acquis en BRS.
  - Clarifier les niveaux de plafonds applicables au BRS « location sociale ».

- Définit les modalités d'application des articles L. 256-1 et suivants du CCH résultant de l'ordonnance du 8 février 2023 relative au BRS (création des articles R. 256-1 à R. 256-12 au CCH) et principalement :
  - Les modalités d'élaboration des plafonds de prix de cession et de mutation.
  - Les sous-critères d'éligibilité qui peuvent être appliqués aux micros entreprises et les modalités de publicité devant être respectées par les OFS et les opérateurs.
  - Les modalités de fixation et d'évolution des plafonds de loyer.
  - Les procédures de publicité obligatoires préalables à la conclusion d'un BRSA.
  - Les modalités d'indemnisation en cas de non-respect des droits et obligations des parties au contrat de bail.
  - Les modalités de fixation et d'évolution des redevances foncières.
  - Les documents requis devant être remis à l'acquéreur ou au donataire lors d'une vente ou d'une donation d'un BRSA.

5 SYNTHÈSE ET PERSPECTIVES

L'année 2023 aura vu le doublement du nombre d'OFS ayant déjà contracté des baux réels solidaires avec des ménages, atteignant le nombre de 41 entités sur les 188 agréés. Ce nombre témoigne de l'ancrage du dispositif sur l'ensemble du territoire national, et devrait poursuivre sa nette augmentation dans les prochaines années.

2119 BRS ont été livrés avant le 31/12/2023, notamment en régions Auvergne Rhône-Alpes, Bretagne, Ile-de-France, Nouvelle-Aquitaine et PACA.

En 2023, comme pour les années précédentes, les logements en BRS continuent d'être majoritairement produits par le recours à un opérateur et une cession aux particuliers pour des logements neufs (dans 76% des cas). Le nombre de recours au BRS dans le cadre d'une vente HLM continue d'augmenter et prouve l'attrait des bailleurs sociaux et des collectivités pour ce modèle. Le nombre de BRS locatif n'a en revanche pas augmenté entre 2022 et 2023.

Dans un programme immobilier à vocation sociale, il semblerait que la mixité de l'offre de logement, 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 parait nécessaire d'examiner dans quelle mesure le BRS pourrait ainsi avoir un effet de levier sur la production de logements conventionnés.

Comme en 2021 et 2022, s'agissant des conditions de vente, de manière générale, les prix de cessions des BRS sont bien inférieurs aux plafonds imposés, avec des redevances en générale inférieures à 3€/m^2 parfois à des niveaux très faibles (0,11€/m^2) en fonction du marché, du contexte local et de la stratégie des OFS pour équilibrer leurs opérations. Les redevances devraient augmenter en moyenne au cours des prochaines années, du fait de la hausse générale des coûts depuis 2022. Mais cette hausse, contenue, permet aux OFS de garantir proportionnellement au prix du marché de logements libres des prix de ventes abordables pour les ménages éligibles.

Comme en 2021 et 2022, la plupart des ménages ayant acquis un logement en BRS en 2023 était auparavant locataire du parc privé ou locataire du parc social, avec des revenus fiscaux de références bien en deçà des plafonds de ressources. La part de ménages issue du parc locatif privé continue cependant d'augmenter au fur et à mesure des années. 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 et

illustrer le potentiel effet solvabilisateur du dispositif.

Les craintes du réseau Foncier Solidaire France et de l'Union sociale pour l'habitat quant à des dérives du dispositif ont de nouveau été partagées en 2023, notamment s'agissant d'une possible concurrence entre les OFS pouvant potentiellement participer à la hausse des prix du foncier. Ainsi, les services de l'Etat sont actuellement en train d'étudier cette question pour sécuriser l'aspect social du dispositif.

Par ailleurs, l'année 2024 a vu la publication d'un décret le 16 juillet visant à préciser les dispositions du Bail Réel Solidaire d'Activité (BRSA). Ce décret a par ailleurs répondu aux alertes passées les années précédentes sur les possibles effets d'aubaine du dispositif BRS pour des ménages en capacité d'acheter dans le marché libre, avec notamment une nouvelle condition d'éligibilité pour les ménages déjà propriétaire d'un logement. L'Etat continuera en 2025 d'accompagner la mise en place du dispositif, au travers de l'étude de faisabilité de premières opérations.

Enfin, dans un contexte où le nombre de BRS continue à progresser, les services de l'Etat continueront à suivre avec attention son développement afin de veiller au respect de sa vocation sociale et d'œuvrer pour faciliter sa mise en œuvre.

MINISTÈRE
CHARGÉ
DU LOGEMENT

Liberté
Égalité
Fraternité