



**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
OCCITANIE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction régionale de l'environnement,  
de l'aménagement et du logement**

# **Organismes de Foncier Solidaire et Bail Réel Solidaire**

Bilan 2023 en Occitanie



# Sommaire

|                                                                                                      |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>AVANT PROPOS.....</b>                                                                             | <b>3</b>  |
| <b>I - ÉLÉMENTS DE CONTEXTE.....</b>                                                                 | <b>4</b>  |
| <b>II - BILAN 2023 DES OFS ET DU DISPOSITIF BRS EN OCCITANIE.....</b>                                | <b>5</b>  |
| II - 1 : Les OFS en Occitanie.....                                                                   | 5         |
| II - 1 - 1 - Localisation des sièges sociaux des OFS en Occitanie - octobre 2023.....                | 5         |
| II - 1 - 2 - Les OFS agréés par année sur le périmètre de la région :.....                           | 5         |
| II - 1 - 3 - La nature des OFS agréés.....                                                           | 6         |
| II - 2 : État du parc de logements en bail réel solidaire : logements livrés.....                    | 6         |
| II-2- 1 - OCCITALYS FONCIER :.....                                                                   | 7         |
| II-2- 1 - LE COL.....                                                                                | 8         |
| II - 3 : État du parc de logements en bail réel solidaire : logements commercialisés.....            | 9         |
| <b>III - LA CONTRIBUTION DE L'ACTIVITÉ DES OFS POUR LE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENT.....</b> | <b>11</b> |
| <b>IV - LES AGRÉMENTS RETIRÉS.....</b>                                                               | <b>11</b> |
| <b>V - LES PROPOSITIONS D'ACCOMPAGNEMENT DU DÉPLOIEMENT DU DISPOSITIF.....</b>                       | <b>11</b> |

## Avant propos

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.

Le présent rapport vise à dresser un état des lieux à l'échelle régionale de l'activité des organismes de foncier solidaire (OFS) agréés et du développement du parc de logements régis par le bail réel solidaire (BRS).

Il agrège les informations recueillies par le préfet 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.

Le présent bilan est le rapport d'activité de l'année 2023 des OFS d'Occitanie et du bail réel solidaire.

### Chiffres clés au 31 décembre 2023 en Occitanie :

- 18 OFS agréés en Occitanie.
- 98 logements livrés en Haute-Garonne par deux OFS, Occitalys Foncier et le Col sur des communes soumises à l'obligation SRU.
- 1 042 logements commercialisés par 9 OFS (au 30 septembre 2024).

## I - Éléments de contexte

L'habitat constitue un enjeu stratégique particulièrement fort pour la région Occitanie, qui connaît une croissance démographique forte amenée à perdurer.

Le logement représente donc un enjeu majeur pour l'Occitanie, car il s'agit à la fois de répondre aux besoins de nouvelles populations, venues s'installer en nombre dans la région, et à ceux des habitants actuels, dans un territoire où la part des ménages vivant sous le seuil de pauvreté est l'une des plus élevées de France métropolitaine.

Depuis 2022, la dynamique de production de logements ralentit. À fin décembre 2023, sur 12 mois glissants, le nombre de logements autorisés est de 42 833 logements, soit une évolution de -14,8 %, un repli légèrement moins accentué que celui de -24,1 % au niveau national. Le nombre de logements mis en chantier sur la même période est de 31 214 unités (soit 10 000 de moins qu'en 2022), avec une évolution de -23% contre -22% au niveau national.

Concernant la production de logements sociaux, l'Occitanie est une région dynamique. Avec près de 10 000 logements sociaux financés chaque année depuis 10 ans, elle est la troisième région de France. Néanmoins, en 2023, seulement 8 456 logements ont été agréés, soit 69% de l'objectif fixé au Comité Régional de l'Habitat et Hébergement (CRHH) au début de l'année.

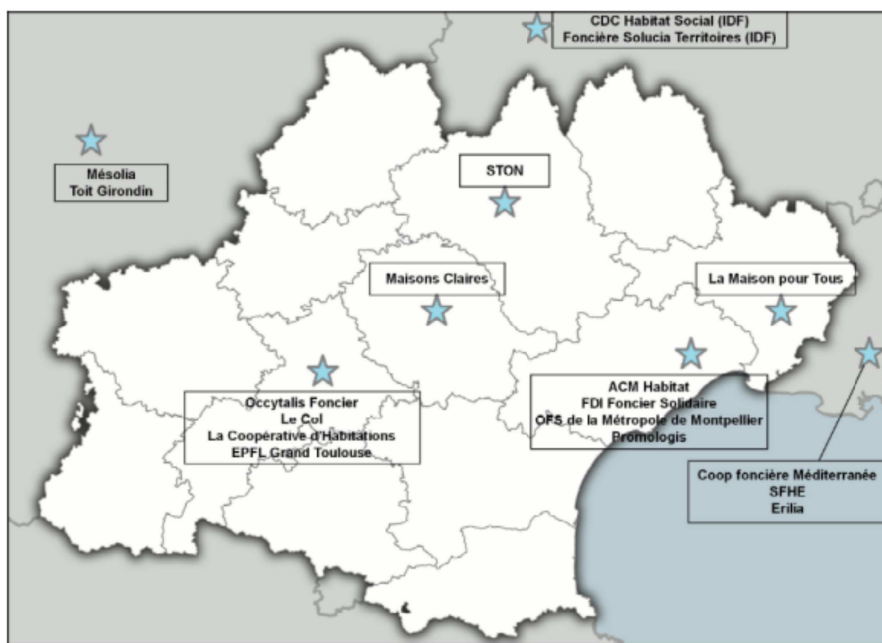
La pression de la demande (le rapport entre les demandes et les attributions de logements sociaux) s'accroît. Fin 2023, plus de 136 000 ménages étaient en attente d'un logement social en Occitanie (hors demandes de mutation) et la pression de la demande a atteint 5,6 en 2023 en Occitanie (près de 8,4 dans l'Hérault) contre 4,9 en 2022.

Dans ce contexte, l'accession sociale à la propriété par la voie du bail réel solidaire est un des leviers soutenus par les pouvoirs publics permettant de faciliter la production de logements et le parcours résidentiel.

## II - Bilan 2023 des OFS et du dispositif BRS en Occitanie

### II - 1 : Les OFS en Occitanie

#### II - 1 - 1 - Localisation des sièges sociaux des OFS en Occitanie - octobre 2023



#### II - 1 - 2 - Les OFS agréés par année sur le périmètre de la région :

| Evolution du nombre d'agréments OFS délivrés |      |                                                                                   |                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                            |       |
|----------------------------------------------|------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| 2018                                         | 2019 | 2020                                                                              | 2021                                                                 | 2022                                                                                                                                                                                                                                                       | Total |
| 1                                            | 0    | 5                                                                                 | 3                                                                    | 9                                                                                                                                                                                                                                                          | 18    |
| - Occitalys foncier                          |      | - Le Col,<br>- Erilia,<br>- Mesolia,<br>- SFHE,<br>- La Coopérative d'Habitations | - Promologis<br>- ACM Habitat<br>- Coopérative Foncière Méditerranée | - EPFL du Grand Toulouse<br>- Métropole de Montpellier<br>- FDI Foncier Solidaire<br>- Maisons Claires<br>- CDC Habitat Social,<br>- Toit Girondin,<br>- Solenterra (Un toit pour tous) ex : maison pour tous,<br>- STON<br>- Foncière Solucia Territoire. |       |

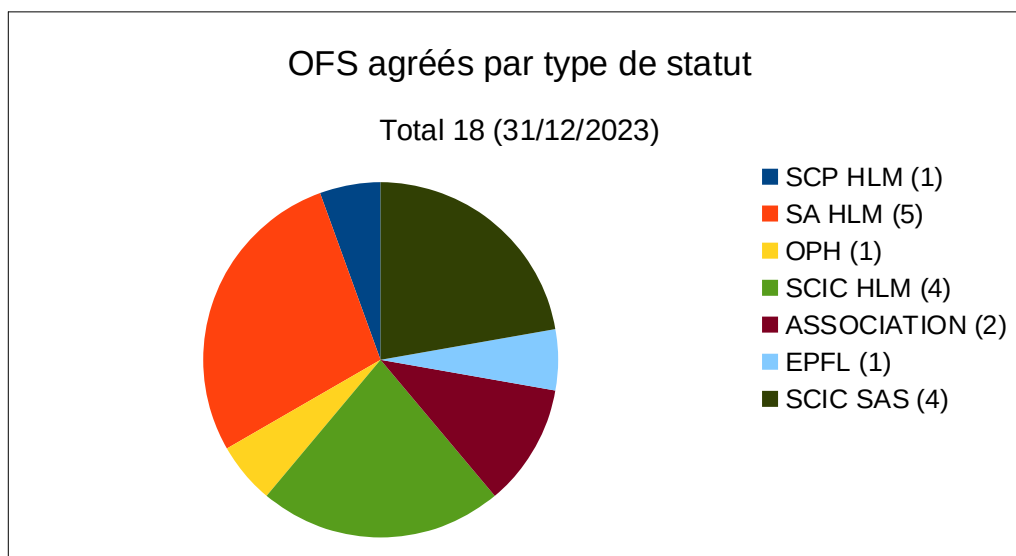
Après un 1<sup>er</sup> agrément en 2018, le nombre d'agréments OFS délivrés a fortement augmenté à partir de 2020 pour culminer en 2022. En 2023, il n'y a pas eu de nouvelle demande d'agrément. L'OFS de Toulouse Métropole Habitat devrait être agréé en cette fin d'année 2024 en bureau CRHH.

Si environ 1/3 des OFS travaillent actuellement à la réalisation, la commercialisation et la livraison de leurs premières opérations immobilières, les autres OFS agréés n'ont pas encore réussi à concrétiser leurs projets de développement. Les agréments très récents expliquent en partie ce décalage.

Les organismes ont signalé des difficultés liées au foncier rare et cher sur le littoral méditerranéen et dans les métropoles, à la flambée des coûts de construction, à l'absence de subvention de la part des collectivités, aux taux élevés tels que les prêts GAÏA indexés sur les taux du livret A, au non-abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) et aux coûts de dépollution sur certaines opérations.

### II - 1- 3 - La nature des OFS agréés

Elle se compose majoritairement d'organismes de logement social (61%)



### II - 2 : État du parc de logements en bail réel solidaire : logements livrés

Deux OFS (Occitalys foncier et le Col) ont livré des logements en BRS.

| 2021 | 2022 | 2023 |
|------|------|------|
| 19   | 12   | 67   |

## II-2-1 - OCCITALYS FONCIER :

En janvier 2019, le Groupe des Chalets, en partenariat avec la Fédération des Coop'HLM, a fondé Occitalys Foncier, le 1er Organisme de Foncier Solidaire (OFS) en Occitanie et le 7ème OFS coopératif créé en France.

- 19 logements livrés à la résidence l'Éclat en novembre 2021 à Toulouse,
- 10 logements livrés à la résidence Esprit Garona en décembre 2022 à Toulouse,
- 2 maisons HLM ont été vendues dans le cadre d'une expérimentation de vente HLM en décembre 2022 au domaine de Cyprié à Balma et fin 2023, un logement a également été optionné en BRS sur cette résidence, pour un acte d'achat en 2024,
- 11 logements livrés à la résidence Les Hauts de Maragon en mars 2023 à Ramonville-Saint-Agne,
- 42 logements livrés à la résidence des reflets de Brienne en juillet 2023 à Toulouse.

Par ailleurs, trois opérations de revente ont été effectuées dans les résidences « les Hauts de Maragon » et « l'Éclat » en 2023. Parmi elles, une a été opérée par rachat de l'OFS lui-même.

### *ZOOM sur deux opérations :*

#### Résidence Les Reflets de Brienne à Toulouse: 42 BRS



La résidence « Les Reflets de Brienne » est située rue Edmond de Planet à Toulouse, dans le quartier des Amidonniers. Il s'agit d'une opération de 42 logements en Bail Réel Solidaire, comportant 19 logements T2, 18 logements T3 et 5 logements T4. Cette opération est réalisée par la SA HLM des Chalets. Le prix au m<sup>2</sup> de la redevance mensuelle due par le locataire est de 1,635€/m<sup>2</sup> SU/mois.



**Résidence Les Hauts de Maragon à Ramonville Ste Agne : 11 BRS**

La résidence « Les Hauts de Maragon » est située rue Victor Hugo à Ramonville- Ste-Agne, dans l'écoquartier Maragon Floralties. Il s'agit d'une opération de 12 logements en Bail Réel Solidaire, comportant 9 logements T3 et 3 logements T4. L'OFS a acquis le foncier en septembre 2021. Cette opération est également réalisée par la SA HLM des Chalets. Le prix au m<sup>2</sup> de la redevance mensuelle due par le locataire est de 1,35€/m<sup>2</sup> SU/mois.

**II-2-1 - LE COL**

Le Comité Ouvrier du Logement (COL) est une société coopérative de production d'HLM agréé OFS en 2019. En septembre 2023, Le COL a livré 14 logements en VEFA à la résidence l'Arpège sur la commune de Beauzelle en habitat participatif.

Aucune revente n'a été opérée en 2023.

**Résidence L'Arpège à Beauzelle : 14 BRS**

La résidence « l'Arpège » est située au 18 rue de l'Autant à Beauzelle au sein de la ZAC Andromède. Il s'agit d'une opération de 14 logements en Bail Réel Solidaire, comportant 2 logements T2, 9 logements en T3, 2 logements T4 et 1 logement en T5. Le prix au m<sup>2</sup> de la redevance mensuelle due par le locataire est de 1,11€/m<sup>2</sup> SU/mois.

La résidence ne comporte aucun logement en PSLA.

**Analyse des opérations**

Les niveaux de redevance constatés sont de même ordre que les montants constatés au niveau national en zone B1.



Les prix de cession pratiqués par les deux OFS sont très inférieurs aux plafonds de prix fixés par l'arrêté du 26 mars 2004 modifié (3 092€ en zone B1).

A noter cependant, un grand nombre de logements de type T2 et T3 de ces deux résidences ne satisfait pas la surface habitable minimum recommandée (respectivement 45m<sup>2</sup> et 62m<sup>2</sup>) par le référentiel du logement de qualité.

### Caractéristiques de l'occupation des logements en BRS en Occitanie

|                                    | T2        | T3        | T4        | T5       | Total général |
|------------------------------------|-----------|-----------|-----------|----------|---------------|
| Nombre de ménages avec 1 personne  | 28        | 25        | 1         |          | 54            |
| Nombre de ménages avec 2 personnes |           | 21        | 4         |          | 25            |
| Nombre de ménages avec 3 personnes | 1         | 6         | 6         | 1        | 14            |
| Nombre de ménages avec 4 personnes |           |           | 3         |          | 3             |
| Nombre de ménages avec 5 personnes |           |           | 1         |          | 1             |
| Nombre de ménages avec 6 personnes |           |           | 1         |          | 1             |
| <b>Total général</b>               | <b>29</b> | <b>52</b> | <b>16</b> | <b>1</b> | <b>98</b>     |

Le parc de logements livrés se compose majoritairement de logements de type T2 et T3. Les ménages acquéreurs composés d'une seule 1 personne sont largement majoritaires. À noter, la faible part de logement de type T4 et la quasi-absence de type T5 peuvent être un frein à l'accession sociale à la propriété des familles.

#### Parcours résidentiel des ménages acquéreurs dans son ensemble.

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

| Ménages issus de :   |                |               |          |               |               |
|----------------------|----------------|---------------|----------|---------------|---------------|
|                      | Du parc social | Du parc privé | Hébergés | Propriétaires | Total général |
| <b>Total général</b> | 8              | 81            | 6        | 3             | 98            |

Les ménages acquéreurs proviennent en très grande majorité du parc locatif privé. Cela tend à démontrer malgré un échantillon réduit, que le BRS contribue au parcours résidentiel et permet l'accession à la propriété.

## II - 3 : État du parc de logements en bail réel solidaire : logements commercialisés

*NB : Les données de commercialisation sont partielles car tous les OFS n'ont pas répondu.*

Voici une liste non exhaustive des opérations de commercialisation effectuées ou en cours :

**L'OFS « Un toit pour tous - Solenterra »** n'a pas commercialisé de logement en 2023.

En 2024, 2 opérations sont en cours de commercialisation à ce jour :

- 10 logements en collectif sur Mauguio,
- 11 villas groupées sur St Clément de Rivière.

**L'OFS « STON »** a commercialisé en 2023 et jusqu'à août 2024 les opérations suivantes :

- 20 lots sur l'opération les Châtaigniers à Castanet-Tolosan,
- 10 lots sur l'opération Dizen à Toulouse,
- 34 lots sur l'opération Sonora à Toulouse,
- 147 lots sur l'opération Vista Verde à Toulouse,
- 27 lots sur l'opération Pachanama à Cornebarrieu,
- 15 lots sur l'opération Ricochets à Toulouse,
- 120 lots sur l'opération Botanist à Toulouse.

**L'OFS « ACM »** a livré en 2024 l'opération suivante :

- 11 lots sur l'opération Block Chain à Castelnau Le Lez.

Il commercialise en ce moment les opérations suivantes :

- 17 logements sur l'opération Melifera Zac EAI 2B à Montpellier,
- 40 logements sur l'opération See Line Zac République Ilot B à Montpellier,
- 11 logements sur l'opération Le Phanios Euréka lot 16 A à Castelnau le Lez,
- 15 logements sur l'opération Roquefraise lot 22 à Saint-Jean-de Védas,
- 10 logements sur l'opération Terra Ostrea EAI 1 C à Montpellier.

**L'OFS « Occitalys »** a livré en 2024 à ce jour, les opérations suivantes :

- 21 lots sur l'opération le B à Toulouse,
- 8 lots sur l'opération l'Ecuyer à Vigoulet-Auzil.

Il commercialise actuellement les opérations suivantes :

- 41 logements sur 4 nouvelles opérations sur Toulouse, Castelmaurou et Seysses,
- 19 logements sur une opération à Saint-Lary-Soulan.

**L'OFS « SFHE »** a commercialisé en 2023 :

- 12 logements en 2023 sur l'opération Seren'ité à la ZAC Eureka à Castelnau-le-Lez.

**L'OFS de « Montpellier Métropole »** a commercialisé en 2023 :

- 3 logements sur l'opération Orion Sky à Montpellier.

Il projette de commercialiser sur l'année 2024 environ 358 logements sur 24 opérations dans la métropole de Montpellier.

•

**L'OFS « Le Col »**

|      | Nombre de Logements BRS « opérateurs » signés | Nombre de Logements BRS « preneurs » signés | Nombre de logements livrés |
|------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------|----------------------------|
| 2022 | 17                                            | 9                                           | 0                          |
| 2023 | 0                                             | 25                                          | 14                         |

En 2023 et 2024, les commercialisations s'effectuent sur les opérations suivantes :

- 3 lots à l'Arpège sur la commune de Beauzelle,
- 16 lots à l'Osmose sur la commune de Fourquevaux,
- 26 lots à l'OJL sur la commune de Couffouleux.

L'OFS « Promologis » a commercialisé en 2023 et 2024 sur les opérations suivantes :

- 10 lots sur l'opération des Jardins de Serena à Cugnaux,
- 15 lots sur l'opération d'Opalia à Toulouse.

L'OFS « Coop Foncière Méditerranée » commercialise en 2024 :

- 12 lots sur une opération à Pujaut.

### III - La contribution de l'activité des OFS pour le développement de l'offre de logement

Depuis la loi ELAN, les logements produits en BRS sont comptabilisés dans le décompte de la loi SRU (article 55), au même titre du logement locatif social de type PLS.

À ce stade, tous les logements produits en BRS en région sont situés dans des communes SRU. Néanmoins ces 3 communes respectent le taux de 20% de logements sociaux. Le BRS vient donc proposer une offre diversifiée sur le territoire.

- Toulouse : obligation de 20%, dispose de 21,7% de logements sociaux au 1er janvier 2022.
- Ramonville-Ste Agne : obligation de 20%, dispose de 22,6% de logements sociaux au 1er janvier 2022.
- Balma : obligation de 20%, dispose de 21,6% de logements sociaux au 1er janvier 2022.

Par ailleurs, des PLH ou PLUI-H présentés en CRHH en 2023 prévoient une production de BRS sur leur territoire (Exemple : PLH du Pays de l'Or dans le 34).

### IV - Les agréments retirés

En application des articles R329-14 et suivants du code de l'urbanisme, le préfet peut retirer un agrément OFS. Un seul agrément a été retiré en Occitanie, celui de l'OFS «Icade Pierre Pour Tous» par arrêté préfectoral, le 19 juillet 2022.

Pour mémoire, le statut de Société par Actions Simplifiée choisit pour l'OFS en tant que société commerciale, a été considéré comme poursuivant un but lucratif.

### V - Les propositions d'accompagnement du déploiement du dispositif

Des pistes de réflexion sur un meilleur accompagnement du dispositif ont été émises dans les rapports annuels des organismes.

Elles ont pour objectif de contribuer à faciliter toute la « chaîne » de production du dispositif BRS, parmi celles-ci :

- Améliorer la connaissance générale pour le grand public afin de faciliter le passage à l'acte des candidats à l'accession,
- Développer une communication de manière pédagogique auprès des partenaires financiers (banques) et juridiques (notaires) afin de faciliter l'obtention des financements et la mise au point de contrats spécifiques au montage en BRS,
- Instaurer un régime d'équité à l'endroit des différents OFS afin qu'ils puissent bénéficier d'un accompagnement financier équitable des collectivités territoriales (octroi de subventions identiques à toutes les structures OFS et opérateurs),
- Clarifier la position règlementaire/juridique sur les acquisitions de logements par les OFS auprès de promoteurs privés (achat par le biais de la VEFA).

Dans le cadre des Assises du Logement initiées par le préfet de région Occitanie le 8 décembre 2023, le plan d'action qui sera présenté aux assises du 19 décembre 2024, suite à une large concertation des acteurs du logement de la région, comporte une action spécifique visant à poursuivre le déploiement du BRS via les OFS y compris dans les zones moins tendues.

#### Le soutien aux OFS en Occitanie

**Le conseil départemental de la Haute-Garonne** a décidé de soutenir l'accession abordable et non spéculative développée par Occitalys Foncier dans un contexte de hausse continue du prix du foncier depuis avril 2021 afin de :

- permettre de loger des ménages sous plafond de ressources PSLA et leur permettre de se constituer un patrimoine immobilier,
- garantir la pérennité de la vocation sociale de l'offre immobilière ainsi constituée,
- pérenniser les aides publiques à l'accession à la propriété.

Pour ce faire, a été mise en place une aide expérimentale de 3000 € par logement versée par le conseil départemental de la Haute-Garonne à Occitalys Foncier pour diminuer le prix d'achat par les ménages titulaires d'un logement BRS conclu avec Occitalys Foncier (dans la limite de 150 k€/an, soit 50 logements par an).

En 2023, cette prime a bénéficié à 7 ménages acquéreurs pour l'achat de 4 T2, 1 T3 et 2 T4 sur Aucamville, Ramonville et Toulouse. Cette aide a constitué un levier pour le processus d'acquisition.

**La métropole de Montpellier** a lancé en août 2023 un plan d'urgence pour le logement de 100M€ visant notamment à soutenir la production en accession abordable via le BRS : 700 logements en BRS seront soutenus via notamment l'OFS métropolitain en 2024-2025.

L'OFS de Montpellier Métropole créé en 2022 et qui associe les communes membres, le Groupe Altémed (SERM-SA3M, et ACM Habitat), FDI Habitat, CDC Habitat Social et SFHE-Groupe Arcade proposera 4000 logements en BRS à termes d'ici 10 ans.

Depuis le début de l'année 2024, ce sont plus de 300 logements du T2 au T5 qui ont été engagés sur les 500 attendus.

Sur les deux prochaines années 2024-2025, l'Office Foncier Solidaire (OFS) mobilisera 6 millions d'euros pour la construction de 700 logements en Bail Réel Solidaire destinés aux populations modestes. Une aide supplémentaire de 5 000 € est créée pour les ménages les plus modestes qui s'engagent dans l'acquisition en BRS, représentant une somme totale de 10 M€ sur 3 ans.

La métropole montpelliéraine va également soutenir les opérations de réhabilitation en BRS pour développer les projets dans les centres villages et les faubourgs, en mettant en place une aide dédiée avec la mobilisation de un million d'euros par an.

Exemple d'opération : un immeuble préempté fin 2023 par la ville, la commercialisation a commencé en septembre 2024, livraison prévue fin 2025-début 2026.

