

Etat des lieux BRS / LLI - Occitanie

Etude globale

Avril 2025

P.3 | PREAMBULE

P.4 | CHAPITRE 1 // ETAT DES LIEUX DU BRS

P.32 | CHAPITRE 2 // ETAT DES LIEUX DU LLI

LEXIQUE ET METHODOLOGIE

ADEQUATION EN BREF



Notre compréhension de votre problématique

Etat des lieux régional



OFFRE LOCATIVE
INTERMÉDIAIRE



L'avis de l'expert

Dans le cadre de vos demandes d'agrément ou d'autorisation, vous êtes amenés à avoir une vision régionale des demandes qui vous sont portées.

Pour cela, vous souhaitez croiser vos propres bases de données et les nôtres afin de mettre en cohérence les 2.

Le travail à mener est à l'échelle régionale.

Nous nous appuyerons dans le cadre de l'étude sur les observatoires Adequation (Observer sur le secteur de la métropole toulousaine, en propre sur le secteur LR). Il est possible que les secteurs ruraux ne soient pas pleinement collectés dans le cadre de nos observatoires. Nous parlons essentiellement en période de commercialisation, celle qui intéresse les opérateurs (bailleurs/promoteurs) car celles où ils ont besoin de connaître l'environnement concurrentiel.

C'est une différence avec les autres observatoires qui ont tendance à parler en « logements livrés ».

// Chapitre 1

Panorama du BRS en Occitanie

Nota préalable : la base de données présentée plus avant s'exprime en commercialisation c'est-à-dire au moment où les logements sont mis en ventes par les opérateurs. Les ventes sont redressées régulièrement avec les retraits et désistements pour aboutir aux « ventes nettes » présentées ici.
La base de données traite uniquement de la partie neuve et n'inclue pas la vente HLM ou l'intervention en copropriété dégradée



La région Occitanie a eu du mal à décoller et reste encore aujourd'hui en marge des volumes nationaux (7^e région en lgts)

Nombre de programmes et volumes de logements en BRS développé par région

Ensemble de la base nationale - mises en ventes

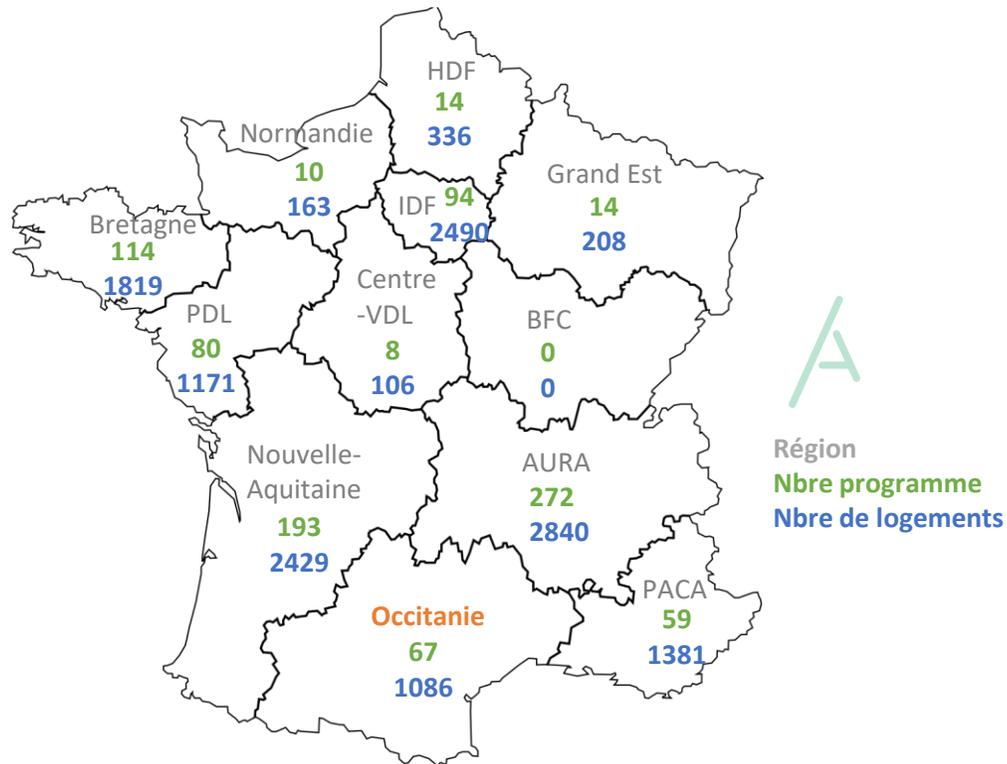
	2017		2018		2019		2020		2021		2022		2023		2024		Total		
	Prog.	Logts.	Prog.	Logts.	Prog.	Logts.	Prog.	Logts.	Prog.	Logts.	Prog.	Logts.	Prog.	Logts.	Prog.	Logts.	Prog.	Logts.	
Auvergne-Rhône-Alpes					3	48	4	106	12	136	37	463	62	912	82	1175	200	2 840	
Bretagne					11	193	15	217	9	164	17	362	25	341	37	542	114	1 819	
Centre-Val de Loire													3	51	5	55	8	106	
Grand Est			1	9					1	25	5	82	4	65	3	27	14	208	
Hauts-de-France	1	15			1	17	2	33	2	42	4	67	2	133	2	29	14	336	
Île-de-France			1	10			6	77	10	304	25	621	27	786	25	692	94	2 490	
Normandie									1	22			5	92	4	49	10	163	
Nouvelle-Aquitaine	2	12	1	5	11	185	5	74	11	149	22	360	72	733	50	911	174	2 429	
Occitanie					1	19	5	94	5	53	4	47	23	411	30	462	67	1 086	
Pays de la Loire							8	98	2	46	14	183	24	327	32	517	80	1 171	
Provence-Alpes-Côte d'Azur					3	120	3	75			13	335	22	564	18	287	59	1 381	
Total	3	27	3	24	30	582	48	774	53	941	141	2520	269	4415	378	4746	834	14 029	
																	Part Occitanie	7,8 %	7,5%

Source : Base Exclusive BRS Adequation®, extraction février 2025

L'Occitanie, terre d'origine du PSLA, est dans le peloton, après un démarrage poussif

Cartographie de la production en BRS depuis ses débuts

Ensemble de la base nationale - mises en ventes



L'avis de l'expert

Le BRS a démarré dans les Hauts-de-France, en IDF, en PACA et à Rennes. Puis, le phénomène s'est diffusé au reste de la France.

En Occitanie, le phénomène a peiné à démarrer, les bailleurs sociaux étant méfiants aux débuts sur le dispositif. En effet, le secteur de Toulouse est la terre des débuts du PSLA. Un dispositif qui proposait jusqu'en 2020 des tarifs très abordables aux alentours de 2.500€/m² parking inclus. A ce tarif, la charge foncière était quasiment nulle, ce qui induisait peu de place à un dispositif comme le BRS qui neutralise la charge foncière dans son modèle financier.

Le 1^{er} programme mis en vente en BRS sur la Région a été porté par l'OFS Occitalys Foncier (Groupe des Chalets) sur une opération en cœur de Toulouse - l'Eclat -, puis d'autres. On en trouve aujourd'hui également sur Languedoc-Roussillon.

Eclisse Promotion, Le Col, ACM Habitat, Promologis, Arcansud et FDI ont suivi et quelques promoteurs également dans une démarche de vente en blocs à bailleurs.

Nous reviendrons ultérieurement sur les opérateurs à s'être engagé dans le mouvement.

Une production qui reste encore concentrée sur quelques acteurs

Top opérateurs OFS en Occitanie ayant mis en commercialisation un BRS neuf

Occitanie - BRS - Observatoire Adequation

	Nombre de programmes – sur date de mise en vente								TOTAL
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
OFS 3M*							6	11	17
OCCITALYS FONCIER			1	5	1		4	4	15
STON					3		4	4	11
Promologis						1	3	6	10
LE COL					1	2	2	1	6
FDI Foncier solidaire							3	2	5
ACM HABITAT						1		1	2
SFHE							1		1
TOTAL			1	5	5	4	23	30	67

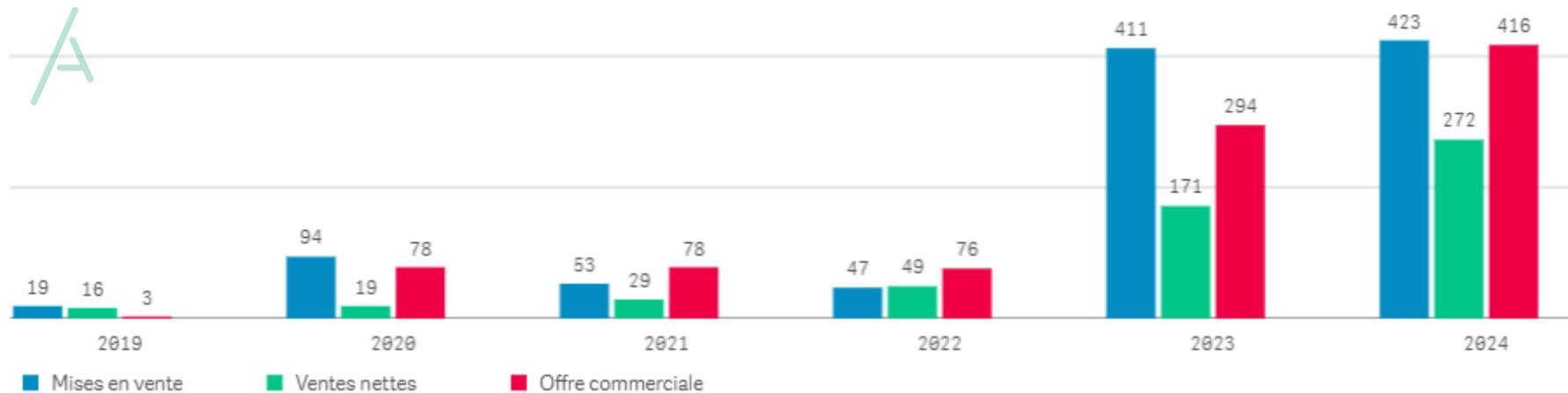
Source : Base Exclusive BRS Adequation©, extraction de février 2025.

*L'affectation aux OFS n'est pas une donnée fiable, il est possible que l'OFS final soit un autre acteur

En Occitanie, des volumes de ventes exponentiels et devraient dans 1 ou 2 ans dépasser le PSLA

Vision dynamique de l'évolution des dynamiques

Occitanie - BRS - Observatoire Adequation



Rappel de références
2019 : 693 ventes PSLA
2024 : 486 ventes PSLA

2019 : 11.030 ventes
promotion/pinel en Occitanie

2024 : 4.650 ventes
promotion/pinel en Occitanie

L'avis de l'expert



Quand sur la période, la promotion immobilière s'est complètement effondrée sur l'ensemble de la région, le BRS est le seul produit à avoir progressé. Même le PSLA a accusé une baisse de +/-30% des volumes sur la période

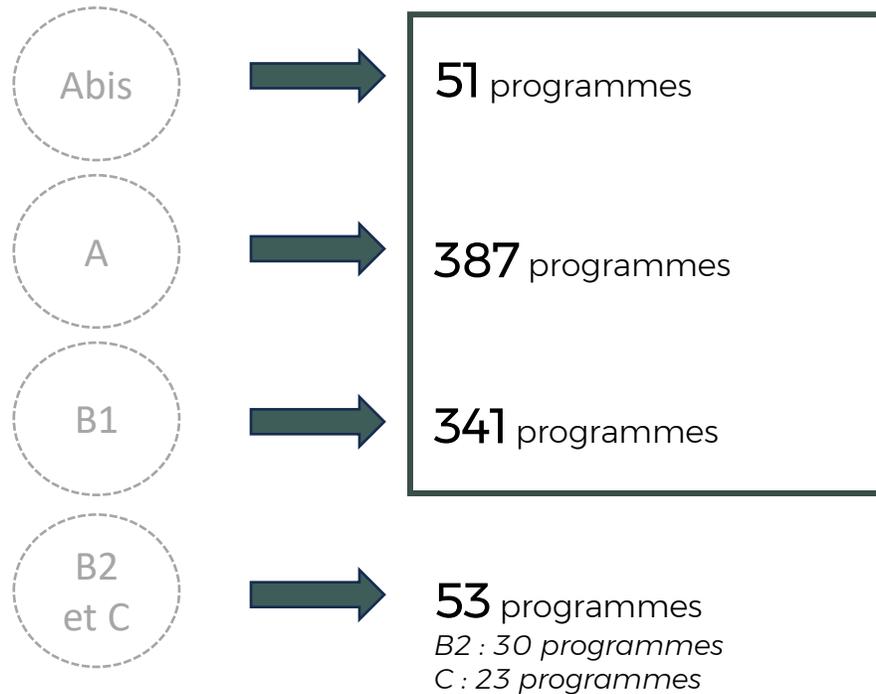
On note que l'on a eu des mises en vente qui se sont stabilisées en 2024, reflet des difficultés que traverses les bailleurs à maintenir un rythme d'alimentation du marché. Pour autant, les ventes ont continué à progresser et doublent chaque année, malgré l'augmentation récente des taux d'intérêt qui ont impactés les ménages cibles. Le stock observé n'est pas à un niveau inquiétant.

Le produit semble réellement trouver sa clientèle.

Le dispositif reste largement mobilisé sur les zones tendues et soumises à la loi SRU

Croisement zonage Pinel et localisation des programmes BRS

Ensemble de la base nationale



94%

Des programmes sont situés en zone tendue

	Nombre de programmes								Total
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
A bis		1		5	5	11	15	14	51
A	3		15	26	28	77	112	126	387
B1		1	13	16	19	46	102	144	341
B2			2	1	1	1	11	14	30
C		1				6	7	9	23
Total	3	3	30	48	53	141	247	307	832

En Occitanie,

60% des projets sont en zonage A
 25% des projets sont en zonage B1
 15% des projets sont en zonage C

L'offre en BRS ne vient pas palier un état de carence, l'essentiel est développé sur des communes non carencées

Croisement BRS et soumission au taux SRU

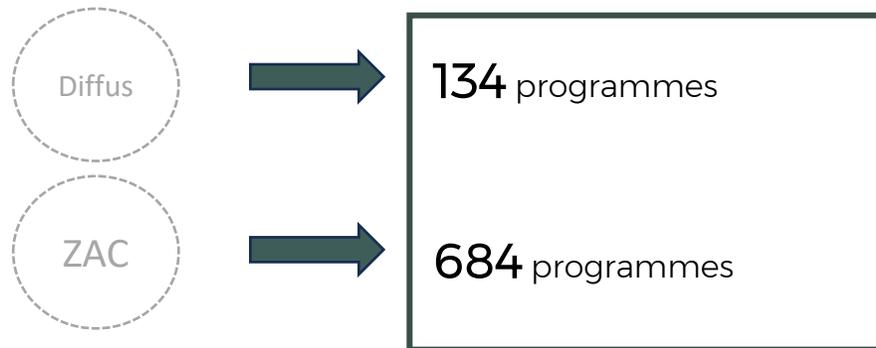
Occitanie - BRS - Observatoire Adequation

	Nombre de programmes – sur date de mise en vente								Total
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
Commune non soumise et non carencée					2	2	6	4	14
Soumise et non carencée			1	5	3	2	17	25	53
Commune carencée								1	1
Total			1	5	5	4	23	29	67

En Occitanie, 1/3 des opérations en BRS sont développées en secteur aménagé

Croisement localisation en ZAC ou en diffus des programmes BRS

National - BRS - Observatoire Adequation



16%

National
Des programmes sont situés en ZAC

Croisement localisation en ZAC ou en diffus des programmes BRS

Occitanie - BRS - Observatoire Adequation

	Nombre de programmes								Total
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
Diffus	0	0	1	5	2	3	11	21	43
En ZAC	0	0	0	0	3	1	12	8	24
Total	0	0	1	5	5	4	23	29	67

35%

Occitanie
Des programmes sont situés en ZAC

-37% de décôte moyenne vs libre et des logements plus spacieux

Objectivation de l'écart entre prix des ventes en BRS et de la promotion libre

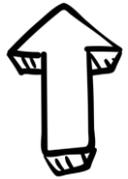
Ensemble de la base nationale

3.200 €/m²
parking inclus

C'est le prix moyen en France d'un logement vendu en BRS en 2024

2.970 €/m²
parking inclus

C'est le prix moyen en Occitanie d'un logement vendu en BRS en 2024
vs 2 840€ en 2021
62 m² de SHAB moyenne



-40%



-37%

5.210 €/m²
parking inclus

C'est le prix moyen en France d'un logement vendu libre en 2024

4.690 €/m²
parking inclus

C'est le prix moyen en Occitanie d'un logement vendu libre en 2024
57 m² de SHAB moyenne

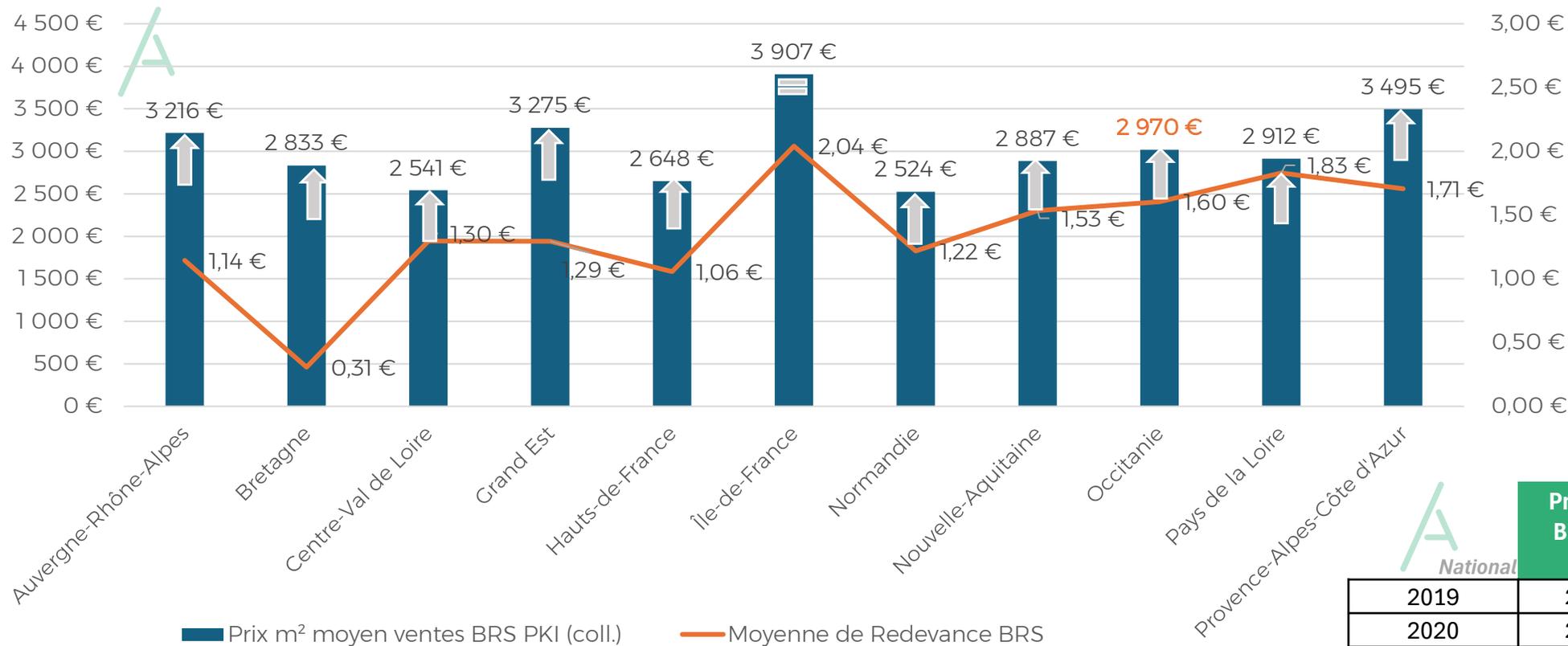
Source : Base Exclusive BRS Adequation®, extraction de février 2025
données 2024 uniquement



En 2024, une hausse globale des prix moyen des ventes en BRS et de la redevance... qui reste néanmoins à relativiser (+100€/m² en 5 ans)

Valeurs moyennes des prix des ventes observées en BRS et redevances

Ensemble de la base nationale



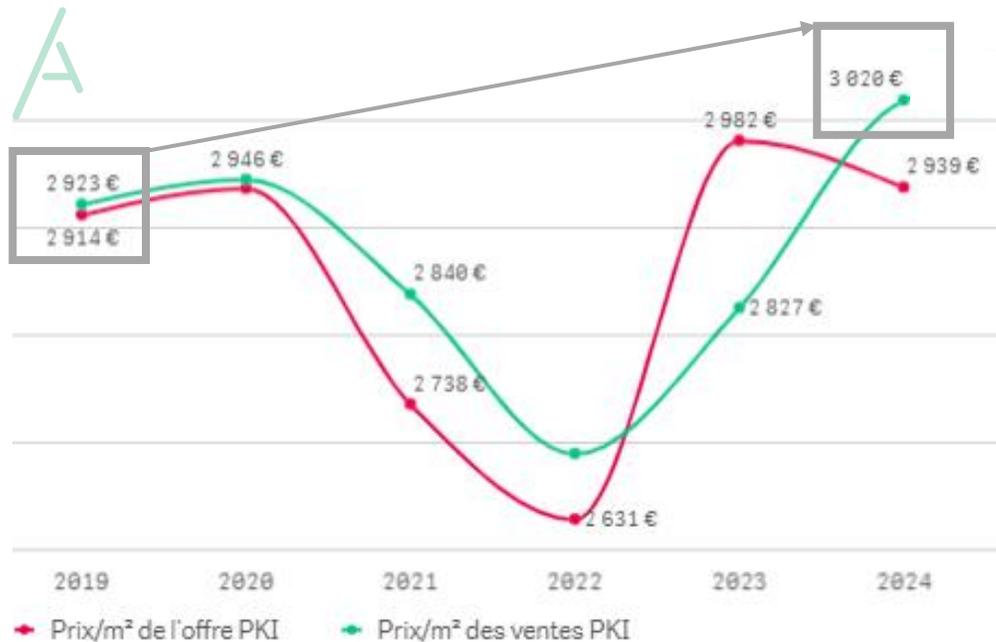
	Prix de vente BRS parking inclus	Redevance €/m ²
2019	2 470 €/m ²	1,4 €
2020	2 500 €/m ²	0,8 €
2021	2 800 €/m ²	1,14 €
2022	2 900 €/m ²	1,28 €
2023	3 100 €/m ²	1,24 €
2024	3 200 €/m ²	1,57 €

Source : Base Exclusive BRS Adequation®, extraction de février 2025 sur les données 2024

En Occitanie, les prix ont tendance à progresser très modérément sur un temps long

Evolutions des valeurs des prix m² moyen en BRS

Occitanie - Parking inclus



L'avis de l'expert

En 2024, en Occitanie, il s'agit de la 1^{ère} fois depuis plusieurs décennies où des prix de ventes ont baissés en promotion libre (-400€/m² sur Montpellier Métropole ou -350€/m² sur Nîmes Métropole).

Cette courbe est inverse en BRS où les prix ont progressé, assez fortement vs 2023. On note néanmoins, une stabilisation des prix des logements à l'offre, témoin des difficultés que peut rencontrer le secteur de l'accession sociale en 2024 avec la hausse des taux et les restrictions bancaires.

Globalement, ce graphique reste à prendre avec précaution, étant donné que les volumes en 2021 et 2022 ont été très faibles, la baisse faciale des valeurs n'étant donc pas une tendance de fonds. Dans les faits, les logements ont pris 100€/m² en 5 ans, ce qui est une hausse très mesurée.

Certes, cela est dû au fait que la clientèle est relativement fragile dans sa capacité à acheter dans ces enveloppes de prix, mais c'est aussi dû à une bonne intelligence des acteurs locaux qui ont su limiter les effets de concurrence entre eux (contrairement à PACA par exemple) et rester prudents dans leurs positionnements.

Contre-intuitif, les superficies des logements en BRS progressent

Evolution des surfaces par typologies sur les programmes BRS

Ensemble de la base nationale

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
Studios	-	24 m ²	28 m ²	33 m ²	31 m ²	33 m ²	31 m ²	32 m ²	↗
T2	47 m ²	39 m ²	45 m ²	45 m ²	46 m ²	46 m ²	45 m ²	46 m ²	↗
T3	66 m ²	64 m ²	64 m ²	65 m ²	65 m ²	66 m ²	65 m ²	65 m ²	↗
T4	85 m ²	81 m ²	83 m ²	82 m ²	85 m ²	84 m ²	85 m ²	84 m ²	↗
T5	95 m ²	89 m ²	99 m ²	98 m ²	102 m ²	98 m ²	97 m ²	99 m ²	↗
T6	-	-	114 m ²	113 m ²	111 m ²	117 m ²	118 m ²	118 m ²	↗
Surface moyenne	65 m ²	65 m ²	65 m ²	66 m ²	66 m ²	67 m ²	67 m ²	67 m ²	

Source : Base Exclusive BRS Adequation®, extraction de février 2025



Contrairement à ce que l'on pourrait présager du fait que les programmes se développent de plus en plus en secteur tendus, la surface tend à augmenter légèrement

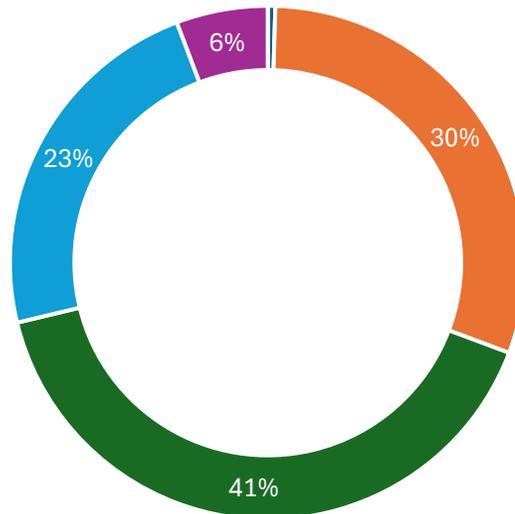
En Occitanie,

Les superficies sont quasiment identiques au national, mais la superficie moyenne en 2024 est plus compacte (62m²) du fait de typologies plus compactes (+ de T2/T3 qu'ailleurs)

A l'échelle nationale, 70 % des ventes se font sur des T2 et T3 entre 150 et 210 K€

Répartition des ventes en BRS par typologies

Ensemble de la base nationale



■ T1 ■ T2 ■ T3 ■ T4 ■ T5(et+)



Plus de 70% des ventes concernent les T2 et T3 pour des surfaces moyennes de 46 et 65 m².

2024	SHAB moyenne	% Ventés nettes	Prix unitaires Parking inclus	Prix € /m ² Parking inclus
T1	32 m ²	0,5%	123 860 €	3 920 €
T2	46 m ²	30%	153 230 €	3 360 €
T3	65 m ²	41%	211 590 €	3 230 €
T4	85 m ²	23%	261 995 €	3 095 €
T5(et+)	101 m ²	6%	293 690 €	2 910 €

Source : Base Exclusive BRS Adequation®, extraction de février 2025 sur les données 2024



94 % des ventes en T2-T3-T4 entre 150 et 260 K€

En Occitanie, à la fois le BRS se vend mieux, moins cher, plus spacieux

Répartition des ventes en BRS par typologies

Occitanie

Occitanie	Typologies	SHAB moyenne	% Ventes nettes	Prix unitaires Parking inclus	Prix € /m ² Parking inclus	Nombre moyen de mois de vente	Délai moyen 15,6 mois	
								Libre
	T1	31 m ²	8%	169 945 €	5 569 €	10,8		
	T2	44 m ²	41%	220 500 €	4 961 €	13,5		
	T3	65 m ²	40%	287 950 €	4 451 €	17,2		
	T4	89 m ²	10%	398 830 €	4 499 €	21,0		
	T5(et+)	118 m ²	2%	588 190 €	4 994 €	24,4		
	BRS							Délai moyen 11 mois
	T1	-	0%	-	-	-		
	T2	43	38%	137 330 €	3 168 €	9,4		
	T3	65	44%	197 945 €	3 042 €	12,4		
	T4	87	14%	236 320 €	2 709 €	11,7		
	T5(et+)	103	3%	250 895 €	2 438 €	9,6		

Source : Base Exclusive BRS Adequation®, extraction de février 2025 sur les données 2024



En Occitanie, une durée de commercialisation moyenne de 11 mois en BRS vs 15,6 mois en libre
Au national, 9,5 mois vs 17,9 mois

Plus de 550 ventes en BRS en région Occitanie depuis 2017

Volume de ventes en BRS par EPCI

Occitanie - BRS - Observatoire Adequation

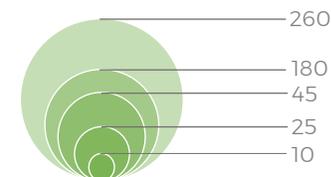


Source : Base Exclusive BRS Adequation®, extraction de février 2025

Volume de ventes en BRS depuis 2017

Départements	EPCI	Nombre de ventes en BRS
Haute Garonne	Toulouse Métropole	257
	CA du Sicoval	45
Hérault	Montpellier Méditerranée Métropole	179
	CC du Grand Pic Saint-Loup	25
	CA du Pays de l'Or	19
	CA Sète Agglopôle Méditerranée	7
Tarn	CA Gaillac-Graulhet	25

Volume de ventes en BRS



Synthèse nationale des clientèles desservies en BRS

Selon l'observatoire Foncier Solidaire France – données 2023

Taille des ménages	Nombre de BRS livrés	% des BRS livrés
1 personne	852	45 %
2 personnes	421	22 %
3 personnes	296	15 %
4 personnes	159	8 %
5 personnes et +	48	3 %
Manquant	131	7 %
Total	1 907	100 %

Les acquéreurs de BRS sont généralement des ménages de petites tailles

Origine résidentielle	Nombre de BRS livrés	% des BRS livrés
Locataire Parc Privé	846	44 %
Locataire Parc Social	505	27 %
Hébergé	207	11 %
Propriétaire	75	4 %
Autre ou manquant	274	14 %
Total	1 907	100 %

... qui viennent du parc privé et secondairement du parc social

Des ménages aux revenus modestes, sous les plafonds PSLA

	Taille des ménages	médiane	moyenne
Revenu fiscal annuel des ménages	1 personne	16 398 €	15 642 €
	2 personnes	22 705 €	22 311 €
	3 personnes	27 114 €	27 688 €
	4 personnes	31 464 €	31 208 €
	5 personnes et +	33 230 €	33 827 €

Le profil type des acquéreurs d'Occitalys Foncier en BRS est composé de ménage primo accédant, appartenant au 6^e décile

Illustration de programme et de profil d'acquéreurs en Midi-Pyrénées

Ci-dessous, la carte de répartition de ces opérations sur le territoire :

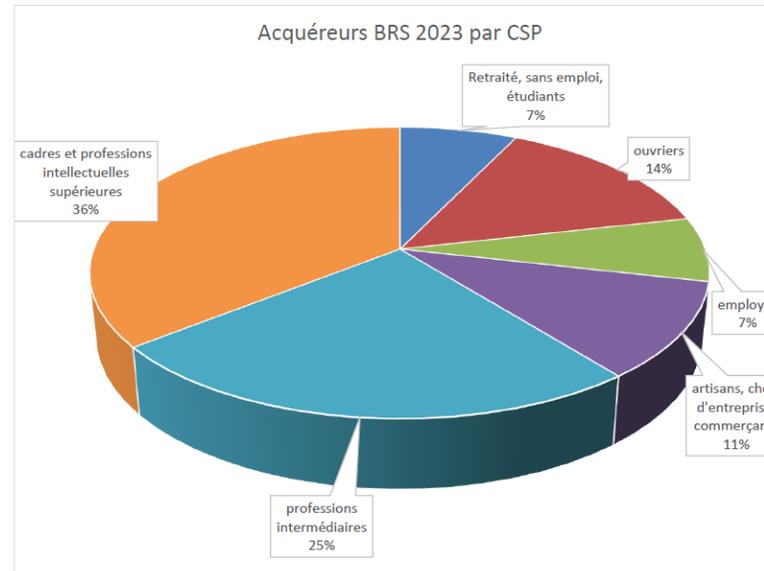


Carte à fin 2020

LE PROFIL TYPE DE NOS ACQUÉREURS :

- 82 % de foyers composés de 1 ou 2 personnes (vs 76 % en 2022) ▲
 - 100 % de primo accédants (vs 76 % en 2022) ▲
 - 10,7 % issus de la location HLM (vs 15% en 2022) ▼
 - Revenu moyen : 2 363 € (vs 2 410 € en 2022) ▼
 - Prix moyen d'achat : 172 004 € (vs 194 155 € en 2022) ▼
 - Surface moyenne : 58 m² (vs 68 m² en 2022) ▼
- 6^e décile (Toulouse)

Bilan 2023

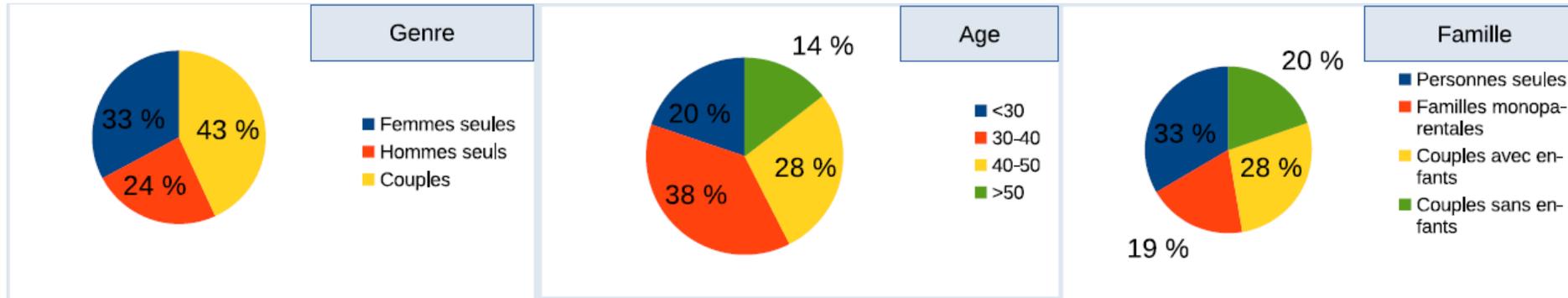


Source : Occitalys Foncier

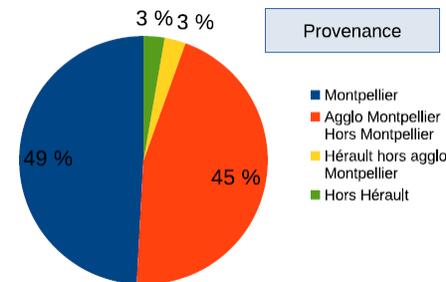
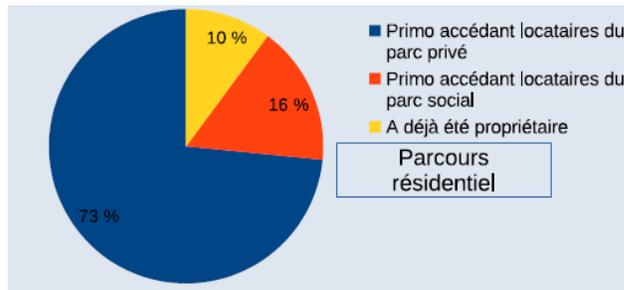
Le profil type des acquéreurs en BRS de l'OFS 3M

Des résultats logiques pour un OFS de Métropole, sensibles aux réglementations d'agrément propres à ce dernier

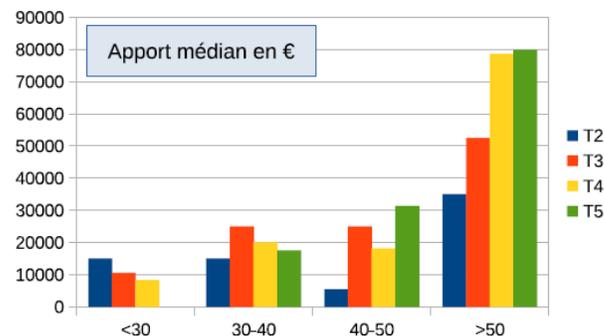
Profil des ménages



Parcours résidentiel



Profil financier du projet



Apport médian en % du prix

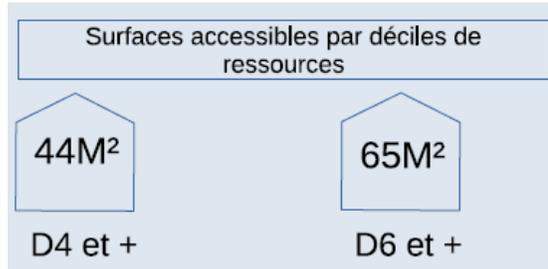
Age	T2	T3	T4	T5	Total
<30	12 %	5 %	3 %		9 %
30-40	11 %	12 %	8 %	7 %	10 %
40-50	4 %	13 %	7 %	12 %	10 %
>50	27 %	27 %	32 %	33 %	23 %
Total	11 %	12 %	8 %	10 %	11 %

- Moyenne d'âge des acquéreurs : 38 ans, 58% ont moins de 40 ans
- 33% de personnes seules et 19% de familles monoparentales
- 67% des acquéreurs sont des employés
- Secteurs professionnels les plus représentés : commerce (19%), services aux entreprises (18%), administration publique (12%), santé (12%)
- 90% de primo-accédants
- 49% ont un apport compris entre 1 000 et 21 000 €
- Des extrêmes en termes d'apport : de 0 € d'apport jusqu'à plus de 80 000 €
- 90% des ménages mobilisent le PTZ
- Chez les moins de 30 ans, le PTZ représente en moy. 42% du prix des biens, 32% pour les + de 50 ans.

Le profil type des acquéreurs en BRS de l'OFS 3M

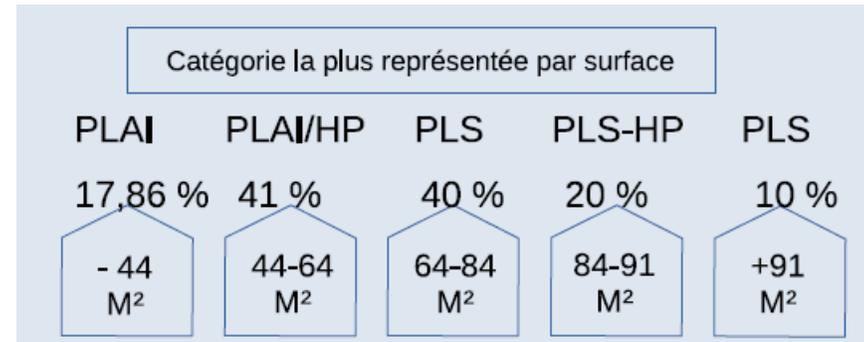
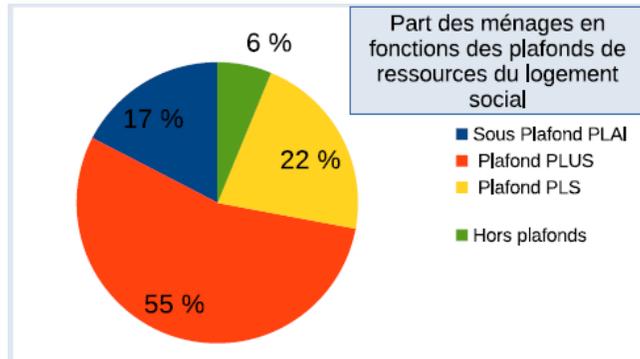
Des résultats logiques pour un OFS de Métropole, sensibles aux réglementations d'agrément propres à ce dernier

Eligibilité et déciles



→ À partir du 4^e décile en T2 et du 6^e décile en T3

- 94% des acquéreurs ont des ressources les rendant éligibles au logement locatif social
- 55% des acquéreurs ont des ressources inférieures aux plafonds PLUS



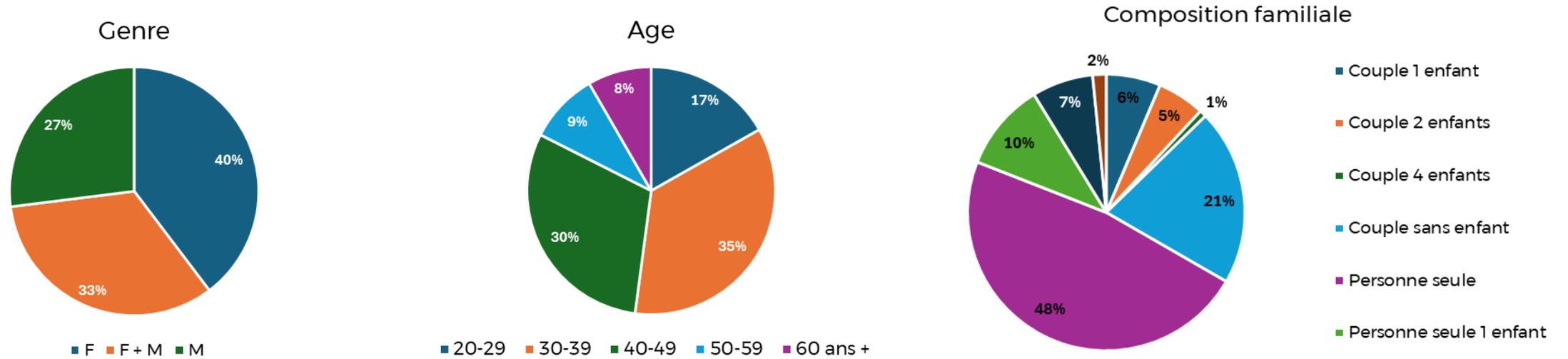
Enjeux et interrogations :

- Ouverture de l'éligibilité des T3 aux personnes seules dans une limite sur l'ensemble des T3 d'un programme (ne pouvant acquérir un T3 selon le règlement actuel de l'OFS)
- Un enjeu crucial de la solvabilisation par le PTZ qui pose la question de la revente : quelle clientèle en capacité d'acheter ce produit lors des reventes à venir si le PTZ évolue ou est supprimé ?
- Une interrogation sur les clientèles et les enveloppes de prix proposées en grandes typologies (T5)

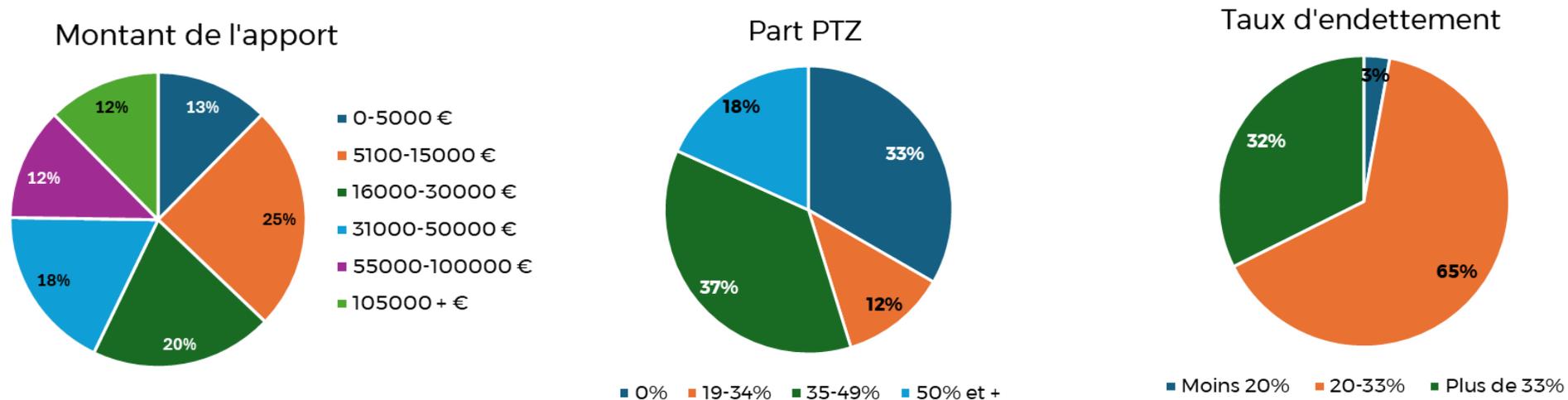
Le profil type des acquéreurs en BRS de l'OFS de FDI

Plus d'un tiers de 30-39 ans, une moitié des acquéreurs seuls, avec un taux d'endettement compris entre 20 et 33%

Profil des ménages



Financement



NB : Apport moyen de 44 000 €

NB : 33% n'ont pas mobilisé le PTZ

Source : FDI, sur 126 ventes

Exemple de profils d'acquéreurs pour 42 logements commercialisés en 2020 à Toulouse, avec un cœur d'offre en T2-T3

Illustration de programme et de profil d'acquéreurs en Midi-Pyrénées

2.960€/m² hors stat.

Prix moyen du programme

3.220€/m² stat. inclus

Prix moyen du programme

0,8

vente/mois

Rythme moyen du programme

NC

Redevance
€/m²/mois

LES FEFLETS DE BRIENNE - GROUPE DES CHALETS - Mise en vente juillet 2020- Livraison 2022

2 Rue Edmond Planet, 31000 Toulouse

Typolo...	Q	Répart.	Stock dispo	% INV	Surf. min.	Surf. moy.	Surf. max.	Prix min.	Prix moy.	Prix max.	V/M	Prix moy. m ²
T2		43%	0/18	0%	39	43	54	135 000 €	145 830 €	159 000 €	0,3	3 370 €/m ²
T3		45%	0/19	0%	55	64	70	180 000 €	205 320 €	220 000 €	0,3	3 220 €/m ²
T4		12%	0/5	0%	78	83	89	238 000 €	243 200 €	251 000 €	0,1	2 950 €/m ²
Totaux		100%	0/42	0%	39	57	89	135 000 €	184 330 €	251 000 €	0,8	3 220 €/m²

Source : Observatoire du logement neuf Adéquation

Fiche d'identité des ménages

- 7% de propriétaires issus du parc social
- 84% de primo accédants
- Foyers composés en moyenne de moins de 2 personnes
- Revenu mensuel moyen du foyer : 2244€ → **5-6^e décile**
- Apport moyen : 57k€
- Professions variées allant de l'ouvrier à l'ingénieur cadre, en passant par des pâtisseries, cuisiniers, assistantes, professeurs et autres fonctionnaires.
- Essentiellement des personnes cherchant à s'ancrer dans le quartier plutôt qu'à la recherche d'une plus-value et des personnes cherchant une solution pour être propriétaires dans Toulouse.

Exemple de profils acquéreurs sur le programme collectif Glenn Miller à Clapiers (34)

Illustration de programme et de profil d'acquéreurs en Languedoc-Roussillon

CORIM
VUE IMPRENABLE SUR LA VIE



Promoteur : CORIM
OFS : 3M

Le programme se compose de 2 T2 (46m² moy.),
7 T3 (72m² moy.), 5 T4 (90m² moy.), 1 T5 (100 m² moy.)

Prix moyen des T2 : ND
Prix moyen des T3 : 209 000 €
Prix moyen des T4 : 233 000 €
Prix moyen des T5 : 250 000 €
Montant redevance : 1 €/m²

Commercialisation déléguée au promoteur

Profil des 15 acquéreurs BRS :

- T2 (x2 logements) : 1 personne seule, jeune actif sans enfant
- T3 (x7 logements) : majoritairement des couples avec 1 enfant ou 1 personne divorcé(e) avec enfant
(2 dossiers + atypiques : retraitée seule & jeune actif seul qui vit en couple avec compagne handicapée non finançable)
- T4 (x5 logements) : couple avec 1 voire 2 enfants ou 1 divorcé(e) avec 2 enfants
- T5 (x1 seul logement) : jeune couple avec 2 enfants (3^{ème} projeté)

Professions des acquéreurs BRS :

- T2 = Employé administratif
Employé logistique
- T3 = Professeurs de musique
Acheteuse
Conseiller banque & Gestion administrative en unité de recherche IRD
Manager audit financier
Chef de projet & Prof de sport indépendant
Conducteur d'engin & assistante maternelle
- T4 = Maître nageuse & Agent logistique
Assistant d'éducation & aide-soignante
Responsable partenariat
Infirmière & Boucher
Régisseuse lumière & soigneur animalier
- T5 = Infirmier & Aide-soignant

Exemple de profils acquéreurs pour le programme en individuel de Terres de pic à St Clément de Rivière

Illustration de programme et de profil d'acquéreurs en Languedoc-Roussillon



Promoteur : Terres de pic
OFS : Solenterra (Un toit pour tous)

Le programme se compose de 5 villas T3 (74m² moyen)
et 6 villas T4 (86m² moyen)

Prix moyen des T3 : 229 000 €
Prix moyen des T4 : 269 000 €
Montant redevance : 1,3 €/m²

Commercialisation déléguée au promoteur
(Un toit pour tous gèrera la commercialisation de ses prochains projets en direct)

Profil des acquéreurs :

- Age moyen : 34 ans
- 80% de ménages comptant 2 acquéreurs
- 75% des acquéreurs sont âgés de 25-34 ans, 15% de 45 ans et +, 10% de 35-44 ans
- 64% des ménages comptent 1 à 2 enfants
- Statut d'occupation antérieur : 3 ménages issus du parc locatif social, 7 issus du parc locatif privé, 1 hébergé par un tiers
- Seuls 2 ménages issus de la même commune, les autres habitaient des communes alentours
- Le montant des apports va de 9 000 € à 160 000 € (47 000 € en moyenne, 35 000 € en moyenne si on exclut l'apport de 160K€).
- Revenus des acquéreurs : entre le 5^e et 6^e décile des ménages locaux
- Métiers exercés par les acquéreurs :

Chargé d'affaires commerciales	Thérapeute psychocorporelle
Animateur agence cadre	Tatoueuse artisan
Téléprospectrice	Agent logistique
Vendeuse vinicole	Cadre gestion patrimoniale
Assistant avion	Chargée de recrutement
Assistante Médicale	Lead Developer
Agent Commercial	Ingénieur Hydraulique
Assistante maternelle	Cuisinier
Infirmière	Recherche emploi
Conseillère France Travail	Thérapeute/serveuse

Le profil type des acquéreurs en synthèse

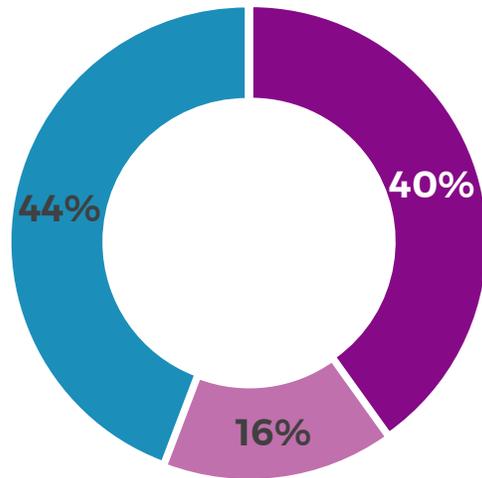
Profil majoritaire des ménages sur l'échantillon observé :

- Des ménages âgés de 30 à 39 ans
- Des ménages composés de personnes seules ou 2 personnes
- Parmi les personnes seules, des femmes en majorité
- Des métiers divers, mais une représentation importante d'employés et professions intermédiaires
- Un apport moyen compris entre 30 et 45 000 € (avec des extrêmes chez tous les opérateurs, de 0 à + de 250K€)
- Entre 70 et 90% des ménages ont mobilisé le PTZ
- Des ménages principalement du 5^e et 6^e décile desservis

En Occitanie, 40% des ménages sont éligibles et solvables en BRS

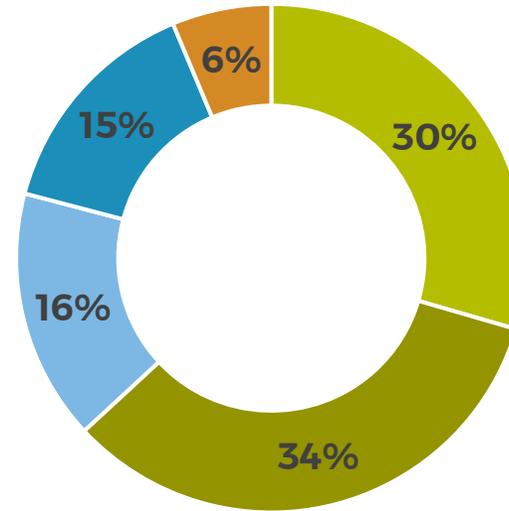
(pour une hypothèse en zone B1)

40 % de ménages éligibles et solvables au BRS (soit 1.140.000 ménages)



- Ménages en capacité d'acquérir
- Ménages ayant un revenu supérieur au plafond
- Ménages n'ayant pas les ressources suffisantes

Répartition des 40 % de ménages éligibles et solvables au BRS par taille de ménages



- 1 pers.
- 2 pers.
- 3 pers.
- 4 pers.
- 5 pers.



L'avis de l'expert

L'accès à la propriété par le dispositif BRS est soumis à deux conditions :

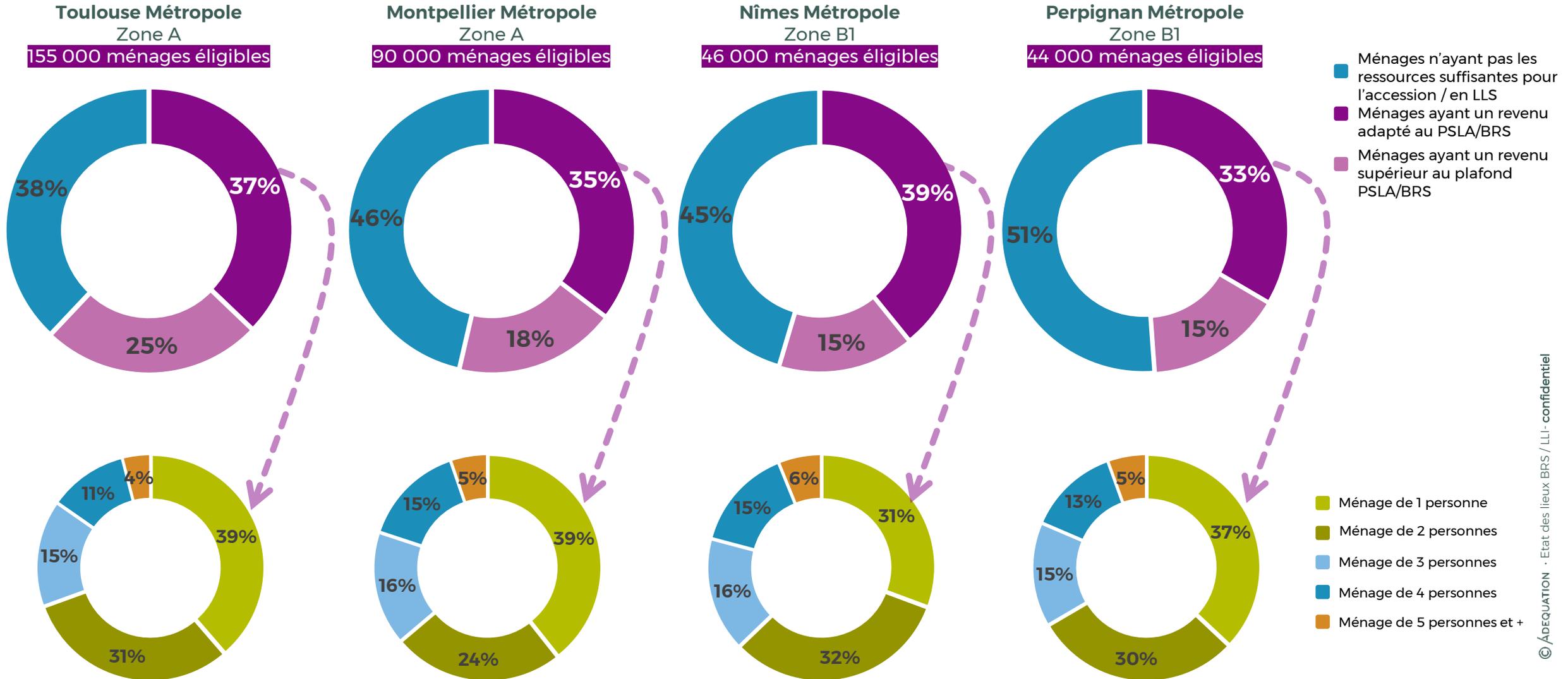
- **Condition d'éligibilité** : Les ménages doivent avoir des revenus inférieurs aux plafonds de ressources BRS, définis en fonction du zonage Pinel de la commune et de la taille des ménages.
- **Condition de solvabilité** : Les ménages ne peuvent pas s'endetter à plus de 1,5 smic (pour les ménages de 1 personne) ou de 2 smic (pour les ménages de 2, 3, 4 et 5 personnes ou plus).

A l'échelle de l'Occitanie, et l'hypothèse en zone B1, 40% des ménages répondent aux deux conditions cumulées, soit +/- 1.140.000 ménages sont éligibles et solvables au BRS.

Autre point à souligner ici : parmi les 40% de ménages ayant un revenu adapté pour un projet en BRS en accession, **30% sont des ménages de 1 personne et 34% des ménages de 2 personnes**. Il s'agit souvent de jeunes ménages (de moins de 30 ans ou âgés de 30-39ans), primo-acquéreurs.

Source : Données FILOSOFI 2021, retravaillées Adéquation

Et par agglomération



Synoptique opérations en BRS : fichier détaillé en Excel

Préamort	OPS	Nom Programme	Adresse	Commune	Forme urbaine	MEV	LIV	S	Oth	Restit	V/M	16 coust	Surf Moy (M²)	Prix TVA Reduite (K€)	Prix TVA Reduite (M€)	CREAL
LE COL	LE COL	L'ECUVER	10 Avenue de Cîteaux	Vigoulet Auzat	collectif	juin 25	dic 24	6	2	0	0,2	5%	58	2 655 K€	2 656 K€	
VESTIA PROMOTION	MONTELLER MEDITERRANEE METROPOLE	ARNOVA	6 Avenue de Montpellier	Vertargues	collectif	mars 24	mars 26	4	1	0	0,2	6%	76	2 887 K€	2 921 K€	
ECUSSE PROMOTION / SPORTING PROMOTION	STON	VESTIA VERDE	224 Avenue de Casselard	Toulouse	collectif	av 24	av 26	5	0	0	0,3	1%	61	3 141 K€	3 207 K€	
ECUSSE PROMOTION / SPORTING PROMOTION	STON	VESTIA VERDE	224 Avenue de Casselard	Toulouse	collectif	oct 25	mars 26	31	1	1	1,7	6%	65	2 854 K€	3 025 K€	
GRUPE DES CHALETS	OCCITALS FONCIER	HIBISCUS - ACCESSION PROGRESSIVE	Rue Maria Montbaldi	Toulouse	collectif	sept 24	dic 26	15	4	0	1,7	12%	54	2 470 K€	2 636 K€	
GRUPE DES CHALETS	OCCITALS FONCIER	HIBISCUS	Rue Maria Montbaldi	Toulouse	collectif	av 24	mars 27	30	6	0	2,1	7%	55	2 465 K€	2 528 K€	
GRUPE DES CHALETS	OCCITALS FONCIER	L'ECIAT	10 Rue Jean Pierre Blanchard	Toulouse	collectif	Mar 19	mars 21	19	0	0	1,5	7%	60	2 754 K€	2 922 K€	X
ECUSSE PROMOTION / SPORTING PROMOTION	STON	BOTANIST	Rue Neauchiou	Toulouse	collectif	juin 24	dic 26	17	9	0	0,4	5%	64	2 755 K€	2 890 K€	
ZELIUM	Promolgia	MOOV	204 Route de Reuil	Toulouse	collectif	dic 25	dic 25	14	10	0	0,5	2%	68	2 561 K€	2 775 K€	
ZELIUM	Promolgia	MOOV	204 Route de Reuil	Toulouse	intermediaire	dic 25	dic 25	4	5	0	0,1	2%	68	2 561 K€	2 832 K€	
GRUPE DES CHALETS	OCCITALS FONCIER	LE DESSE	Chemin de Malpeire	Toulouse	collectif	av 25	juin 26	17	16	0	0,1	0%	59	2 858 K€	3 074 K€	
ECUSSE PROMOTION	STON	DZEN	228 Chemin de Gabardie	Toulouse	individuel	juin 25	dic 25	10	2	0	0,4	4%	69	20 400 K€		
ZELIUM	Promolgia	ORAMA	172 Rue Louis Marie	Toulouse	collectif	av 25	sept 24	10	1	0	0,3	3%	64	2 448 K€	2 778 K€	
LE COL	LES HERBES FOLIES	LE COL	37 Chemin de Laprade	Toulouse	collectif	juin 25	juin 26	43	33	0	0,8	2%	70	2 384 K€	3 042 K€	
ECUSSE PROMOTION	STON	BICOCHETS	34 Boulevard de la Gare	Toulouse	collectif	dic 21	mars 24	7	0	0	0,2	3%	54	4 168 K€		
GRUPE DES CHALETS	OCCITALS FONCIER	RESIDENCE LE B	76 Avenue Yves Brunaud	Toulouse	collectif	mar 20	mar 24	21	3	0	0,5	1%	60	2 460 K€	2 732 K€	
ZELIUM	Promolgia	TEMPO	40 Chemin de Bourbou	Toulouse	collectif	dic 24	juin 27	10	10	0	0,0	0%	65	2 780 K€	2 927 K€	
ECUSSE PROMOTION	STON	ADJUSTERIE	80 Rue Edmond Raoufard	Toulouse	collectif	juin 27	juin 27	28	28	0	0,0	0%	65	2 690 K€	3 023 K€	
ZELIUM	Promolgia	NOELIAJ	10 Avenue des Etats Unis	Toulouse	collectif	dic 24	sept 27	15	15	0	0,0	0%	72	3 758 K€	3 889 K€	
ZELIUM	Promolgia	NOBELIA	155 Avenue Fonten	Toulouse	collectif	oct 24	mars 27	29	28	0	0,2	1%	59	2 640 K€	2 806 K€	
ECUSSE PROMOTION	STON	SONORA	36 Avenue des Etats Unis	Toulouse	collectif	juin 25	dic 25	6	5	0	0,1	2%	62	3 083 K€	3 228 K€	
GRUPE DES CHALETS	OCCITALS FONCIER	EDRIT CARONA	185 Avenue de Muret	Toulouse	collectif	juin 20	sept 22	10	0	0	0,7	7%	66	2 770 K€	2 988 K€	X
GRUPE DES CHALETS	OCCITALS FONCIER	LES TERRASSES DE BRUNIE	81 Boulevard Jean Durieux	Toulouse	collectif	juin 25	dic 25	9	0	0	0	0%	61	2 920 K€		
GRUPE DES CHALETS	OCCITALS FONCIER	LES REULETS DE BRUNIE	2 Rue Edmond de Fléret	Toulouse	collectif	juin 20	juin 25	42	0	0	0,8	2%	57	2 960 K€	3 222 K€	X
FDI PROMOTION	FDI Foncier Immobilie	SETS ILE	Aue des Bains de Mer	Sète	collectif	juil 24	dic 26	44	37	0	0,8	2%	54	2 751 K€	2 856 K€	
LE COL	LE COL	MARQUERITE	- Avenue du Fil	Seth	collectif	juil 24	dic 26	24	24	0	0,0	0%	65	2 744 K€	2 806 K€	
GRUPE DES CHALETS	OCCITALS FONCIER	AUTHEMTIQUE	16 Rue de Ninasat	Saint Omer de Camellest	individuel	av 25	dic 25	12	0	0	1,0	8%	83	250 267 K€		
ACH HABITAT	ACH HABITAT	RESIDENCE ROQUE FRADE	Plan du Fraiss	Saint Jean de Vies	collectif	juil 24	sept 26	15	5	0	1,4	10%	49	3 246 K€	3 474 K€	
FDI PROMOTION	MONTELLER MEDITERRANEE METROPOLE	O JARDINS DES HALLES	Avenue de Liberté	Saint Jean de Vies	collectif	dic 25	dic 26	31	9	0	1,4	5%	73	2 766 K€	2 905 K€	
FDI PROMOTION	FDI Foncier Immobilie	BACCHUS & CYBÈLE	Avenue du Lac	Saint Clément de Brèbe	collectif	juil 25	juin 26	30	4	0	1,3	4%	58	3 500 K€	3 423 K€	
ZELIUM	Promolgia	LEFIAT DE CHARLARY / VILLAS CHARLARY	Allee de Chastary	Rouffac Tolosan	individuel	oct 24	dic 26	24	24	0	0,0	0%	81	229 000 K€		
GRUPE DES CHALETS	OCCITALS FONCIER	LES HAUTS DE MARAGON	1 Rue Marie Thérèse Eyquem	Ramonville Saint Agne	collectif	dic 20	mars 25	12	0	0	0,5	4%	70	2 142 K€	2 337 K€	X
FDI PROMOTION	FDI Foncier Immobilie	VARENI	57 Allée Frédéric Desmors	Nizas	collectif	juin 25	dic 26	39	0	39	-	-	-	-	-	
FDI PROMOTION	FDI Foncier Immobilie	LES PETITS VICENBERG	Rue Fauch de la Cave Coopérative	Mutaison	collectif	sept 24	dic 26	6	1	0	0,8	15%	78	2 755 K€	2 870 K€	
CODEM LANGUEDOC ROUSSILLON	MONTELLER MEDITERRANEE METROPOLE	ORION SKY	280 Avenue Nina Simone	Montpellier	collectif	juil 25	mar 26	12	0	0	2,2	18%	70	2 872 K€	2 947 K€	
WR	MONTELLER MEDITERRANEE METROPOLE	TRINITY	64 Quai Flora Tristan	Montpellier	collectif	juil 24	oct 26	12	2	0	1,3	1%	64	3 044 K€	3 205 K€	
WR	MONTELLER MEDITERRANEE METROPOLE	TRINITY	64 Quai Flora Tristan	Montpellier	collectif	mars 24	oct 26	10	4	0	0,5	5%	57	2 608 K€	2 879 K€	
FDI PROMOTION	MONTELLER MEDITERRANEE METROPOLE	CRESENDO	90 Rue Dora Schaul	Montpellier	collectif	mars 24	nov 27	25	12	0	1,0	4%	66	2 658 K€	2 779 K€	
FDI PROMOTION	MONTELLER MEDITERRANEE METROPOLE	BLUE NOTE	Rue Dora Schaul	Montpellier	collectif	mars 24	dic 26	15	5	0	0,8	5%	55	3 146 K€	3 200 K€	
KALEITHOS PROMOTION	MONTELLER MEDITERRANEE METROPOLE	URBANTES	- Avenue Alphonse Juin	Montpellier	collectif	nov 24	dic 27	12	12	0	0,0	0%	78	2 844 K€	2 977 K€	
PRAGMA	MONTELLER MEDITERRANEE METROPOLE	OASIS	Rue de Eugène	Montpellier	collectif	mai 24	mars 27	16	14	0	0,2	1%	71	2 743 K€	2 890 K€	
ICADE PROMOTION LANGUEDOC ROUSSILLON	MONTELLER MEDITERRANEE METROPOLE	TOSCA	Avenue Nina Simone	Montpellier	collectif	dic 24	juin 27	10	8	0	0,6	6%	69	3 146 K€	3 261 K€	
FDI PROMOTION	MONTELLER MEDITERRANEE METROPOLE	LOREÈ DES PLANTES	Montpellier	Montpellier	collectif	nov 24	oct 26	4	1	0	0,7	7%	57	3 778 K€	3 973 K€	
LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS	MONTELLER MEDITERRANEE METROPOLE	CARRÉ BIMBAUD	156 Rue Paul Birrbaud	Montpellier	collectif	juil 24	dic 26	10	4	0	0,7	7%	48	3 614 K€	3 832 K€	
FDI PROMOTION	FDI Foncier Immobilie	PRIMESA	La Font de Marguis	Marguis	intermediaire	juin 25	dic 24	2	0	0	0,1	6%	50	3 280 K€	3 379 K€	
FDI PROMOTION	FDI Foncier Immobilie	PRIMESA	La Font de Marguis	Marguis	individuel	juin 25	dic 24	15	1	0	0,6	4%	66	24 382 K€		
MIA PROMOTION / NG PROMOTION	MONTELLER MEDITERRANEE METROPOLE	ATMOSPHERE	128 Rue du Lantargues	Lattes	collectif	mars 24	oct 26	17	2	0	1,2	7%	55	3 270 K€		
ECUSSE PROMOTION	STON	PASSEELLES	Rue André Bocquaire	Fenouillet	individuel	nov 24	dic 27	22	22	0	0,0	0%	65	23 864 K€		
ZELIUM	Promolgia	LES VENEILLES	Rue de Roquepère	Fenouillet	collectif	dic 25	mars 27	9	8	0	0,1	1%	58	2 564 K€	2 631 K€	
GRUPE DES CHALETS	OCCITALS FONCIER	LES TERRASSES DE GENOITTA	44 Avenue de Toulouse	Cugnaux	collectif	av 24	juin 27	16	15	0	0,5	2%	65	2 522 K€	2 860 K€	
ZELIUM	Promolgia	LES JARDINS DE SERENA	Chemin de la Clouche	Cugnaux	individuel	av 26	av 26	5	0	0	0,7	16%	65	397 620 K€		
ZELIUM	Promolgia	LES JARDINS DE SERENA	Chemin de la Clouche	Cugnaux	collectif	av 24	av 27	10	10	0	0,0	0%	56	2 397 K€	2 409 K€	
GRUPE DES CHALETS	OCCITALS FONCIER	LES TERRASSES DE GENOITTA	44 Avenue de Toulouse	Cugnaux	collectif	juin 25	juin 25	24	0	24	-	-	-	-	-	
LE COL	LE COL	O JARDIN LABASTIDE	Chemin de la Bastide	Couffray	individuel	juin 22	sept 24	9	0	0	0,4	4%	61	191 980 K€		
ECUSSE PROMOTION	STON	PACHAMAMA	11 Avenue Jean-Baptiste	Cornilhan	collectif	juin 22	sept 24	17	1	0	0,5	5%	61	1 698 K€	2 923 K€	
ECUSSE PROMOTION	STON	PACHAMAMA	11 Avenue Jean-Baptiste	Cornilhan	individuel	mar 25	mar 25	7	1	0	0,1	2%	85	29 716 K€		
ECUSSE PROMOTION	STON	PACHAMAMA	11 Avenue Jean-Baptiste	Cornilhan	intermediaire	mar 25	mars 25	1	1	2	0,0	0%	65	2 921 K€	2 988 K€	
CONIM ASSOCIES	MONTELLER MEDITERRANEE METROPOLE	GLENMILLER	Avenue du Castel	Clapiers	collectif	juin 25	av 25	15	0	0	0,9	6%	76	2 448 K€	2 714 K€	
GRUPE KALEITHOS	MONTELLER MEDITERRANEE METROPOLE	FRANK SMATRA	58 Rue de la Synch	Clapiers	collectif	juin 25	sept 25	14	0	0	1,5	11%	81	2 312 K€	2 436 K€	
URBS REALISATIONS	MONTELLER MEDITERRANEE METROPOLE	LE SWING	1 Rue du Genesche	Clapiers	collectif	mai 25	dic 25	14	0	0	1,5	9%	79	2 371 K€	2 541 K€	
ARCANOUD	SPE	SERENITE	Impasse des Espirans	Cernin-la-Lac	collectif	mars 25	dic 25	12	0	0	0,9	8%	71	2 765 K€	2 878 K€	
ACH HABITAT	ACH HABITAT	RESIDENCE ENOCH COHAN	12 Rue d'Espirans	Cernin-la-Lac	collectif	juin 25	juin 25	12	0	0	0,4	0%	70	2 678 K€	2 888 K€	
GRUPE DES CHALETS	OCCITALS FONCIER	LE CASTEL	Rue de StEt	Castelnau	collectif	dic 26	dic 26	14	14	0	0,0	0%	55	2 742 K€	2 878 K€	
ECUSSE PROMOTION	STON	LES CHATAGNES	19 Avenue du Docteur Louis Delorme	Castelnau Tolosan	intermediaire	mars 25	dic 25	20	2	0	0,7	4%	60	2 055 K€	2 822 K€	
LE COL	LE COL	APRECE	19 Rue de l'Aulan	Beauville	collectif	juil 21	sept 23	17	1	0	0,4	2%	72	2 305 K€	2 405 K€	
GRUPE DES CHALETS	OCCITALS FONCIER	EVIDENCE	309 La Croix de Lemaque	Aurville Tolosane	collectif	juin 25	juin 26	26	12	0	0,6	2%	57	3 208 K€	3 423 K€	
GRUPE DES CHALETS	OCCITALS FONCIER	L'OREE DU PARC	14 Route de Fronton	Aucamville	collectif	nov 21	mars 25	19	5	0	0,5	2%	58	2 181 K€	2 337 K€	

Synthèse et préconisations



L'avis de l'expert

Le BRS est un dispositif qui réponds à une clientèle avérée et il suffit, pour s'en convaincre, de regarder les rythmes de ventes du dispositif. La région Occitanie, longtemps à l'écart du phénomène avec quelques opérateurs à s'en être emparé, a diversifié son portefeuille de bailleurs ayant rejoint le dispositif.

Il apparait que la demande est particulièrement importante et se chiffre en centaines de milliers de personnes éligibles. On note une substitution de ce dispositif progressif aux dispositifs de prix maîtrisés ou PSLA, permettant une meilleure maîtrise des dépenses publiques. La clientèle est durablement présente et ce dispositif doit être à la fois encouragé et régulé.

Encouragé car des secteurs d'Occitanie sont restés à l'écart de la dynamique, aussi en lien avec le zonage qui conditionnait les aides de la banque des territoires (prêt Gaia).

Régulé car le dispositif, s'il n'est pas un minimum encadré peut conduire, comme cela s'observe aujourd'hui en PACA, à des propositions foncières de plus en plus élevées, dévoyant l'intérêt du dispositif qui est normalement de réguler ces valeurs.

// Chapitre 2

Etat des lieux des ventes en bloc en LLI

Nota préalable : la base de données présentée plus avant est collectée dans le cadre de nos observatoires sur le territoire quand les opérateurs (promoteurs ou bailleurs) commercialisent un programme. A cette occasion, la destination (et notamment la VEB) est collectée.

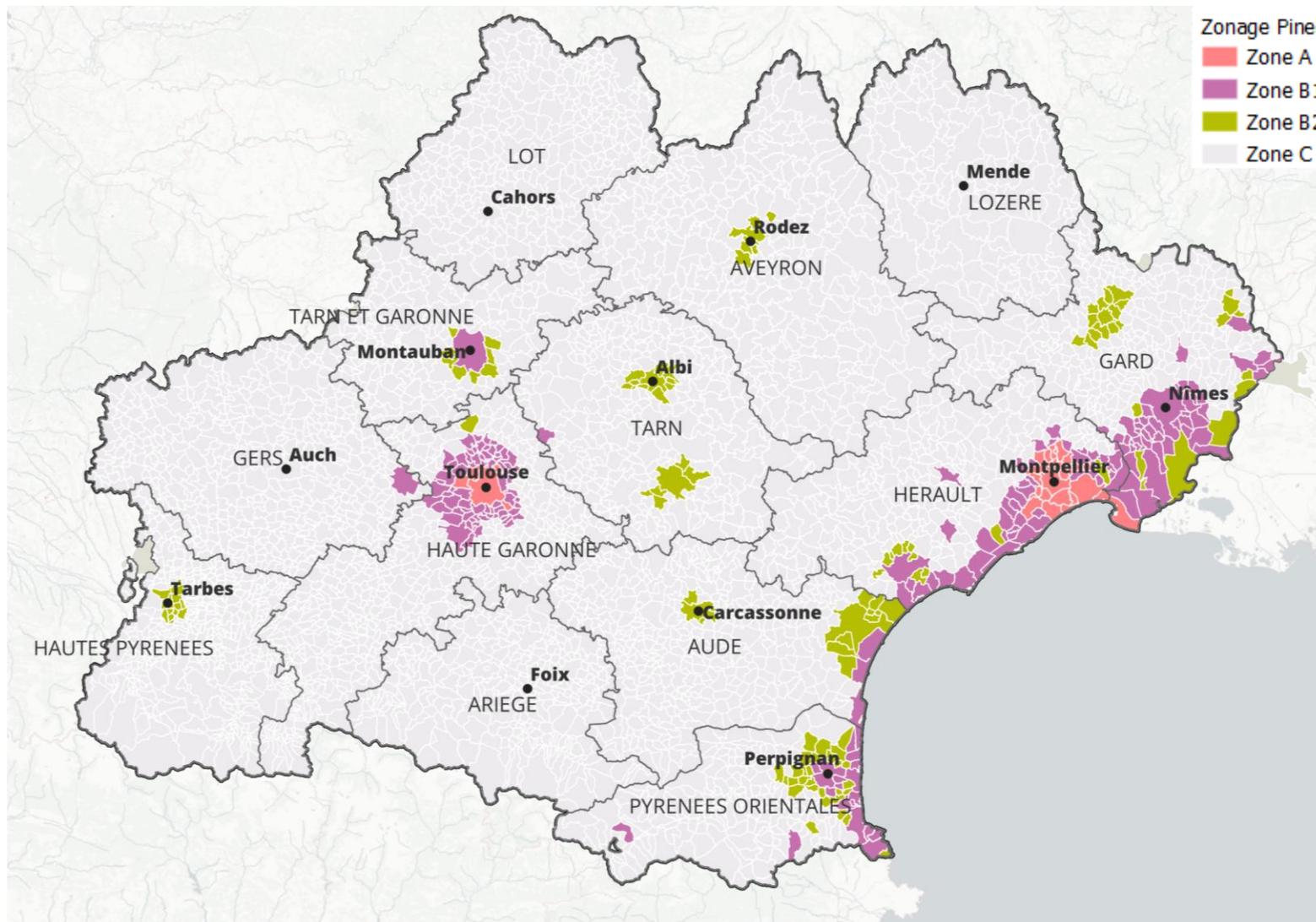
Elle ne permet pas de donner une vision pleinement représentative car elle n'inclue pas forcément la MOD des bailleurs sociaux sur le LLI (ou PLI).

Il s'agit par ailleurs de la première fois que cette donnée est exploitée au niveau national. Elle est donc encore en période de test quand à son exhaustivité.



Un zonage Pinel attractif à Toulouse Métropole et littoral LR

Le zonage Pinel, un préalable pour développer du LLI



ZONE A
Montpellier, Toulouse
et les communes
proches
*32 communes soit
0,7%*

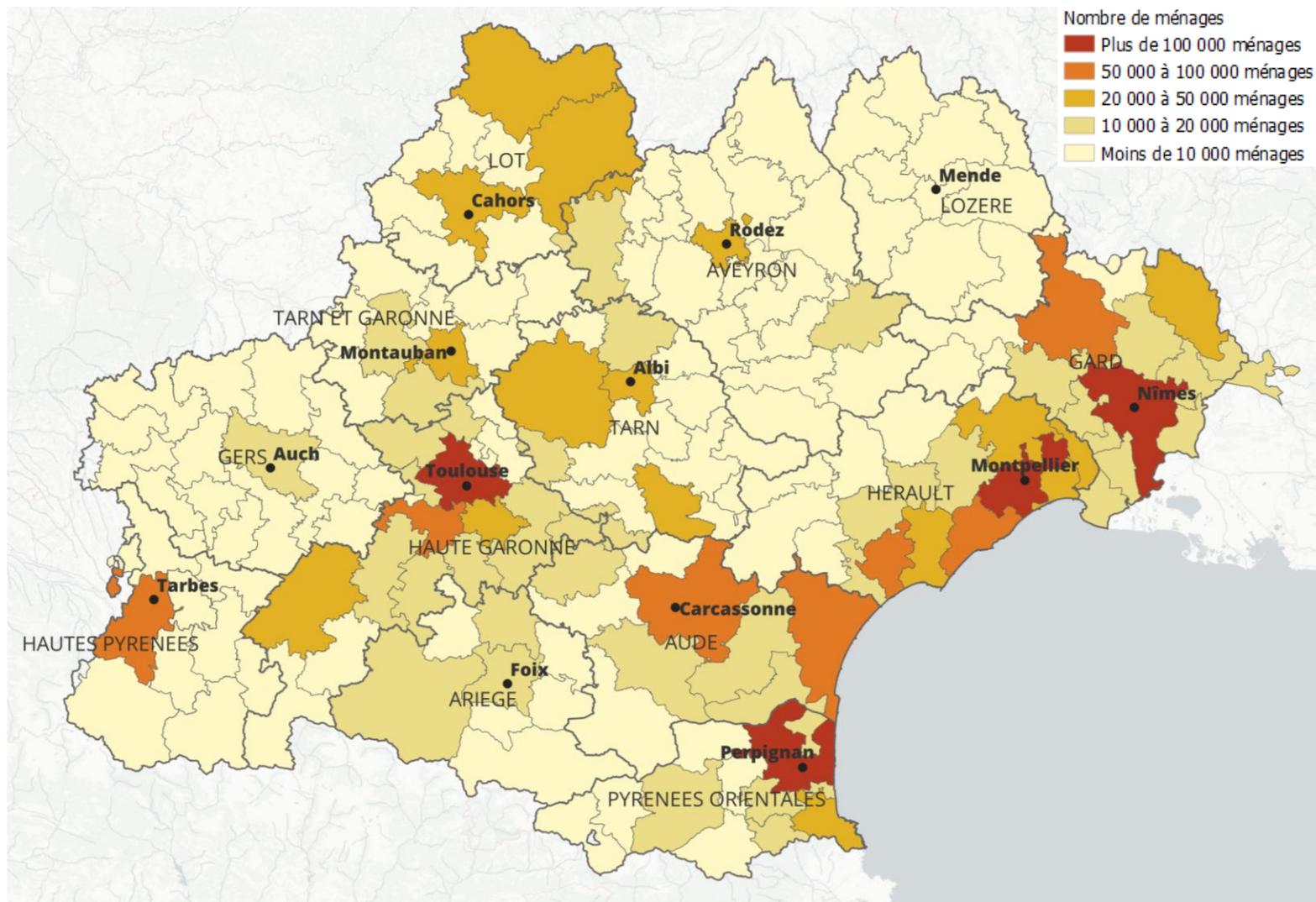
ZONE B1
Pôle urbain de
Toulouse, Montpellier,
Nîmes, Sète,
Perpignan et les
communes littorales
*186 communes soit
4%*

ZONE B2
Béziers, Narbonne,
Montauban, Tarbes,
Rodez, Carcassonne,
Alès...
*123 communes soit
2,7%*

ZONE C
Le reste du territoire
*4 112 communes soit
92%*

Sans surprise, la population est concentrée

Cela induit des stratégies territoriales pour aller développer du LLI



POPULATION
6 022 176 habitants

MENAGES
2 845 671 ménages

Classement des EPCI*
1. Toulouse Métropole

2. Montpellier Méditerranée Métropole

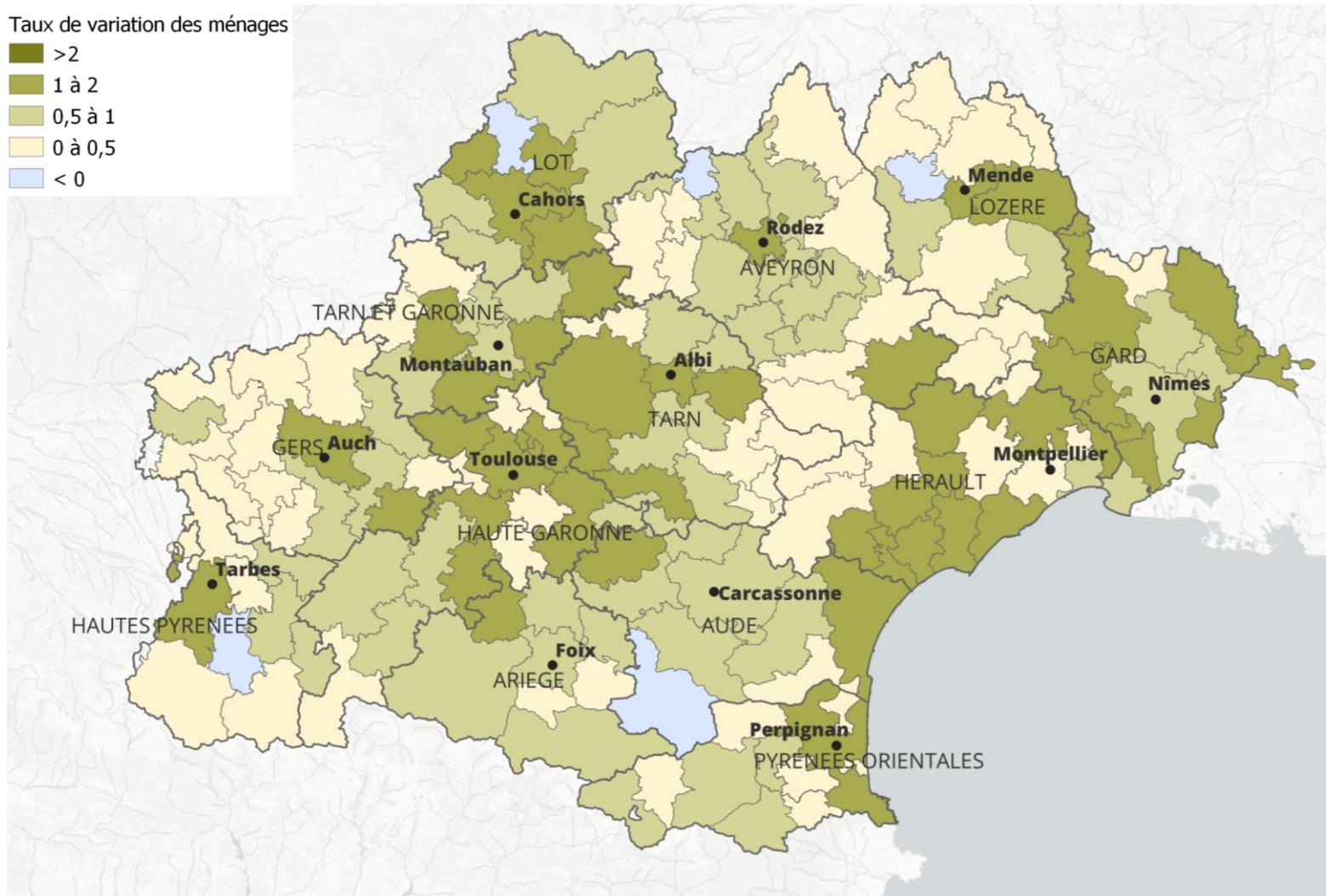
3. CA de Nîmes Métropole

4. CU Perpignan Méditerranée Métropole

5. CA de Béziers Méditerranée

Repère France
67,4 millions d'habitants
30,6 millions de ménages
Poids Occitanie
8,9% des habitants
9,4% des ménages

Et même en dehors des pôles urbains, les ménages progressent sous l'effet du desserrement des familles



GAIN DE MENAGES
+35 424 mén./an

TAUX DE VARIATION
+1,30%

Classement des EPCI*

1. CC Sud Roussillon
2. CC Corbières Salanque Méditerranée
3. CC des Aspres
4. CC de la Save au Touch
5. Montpellier Méditerranée Métropole

Repère France
+0,91% mén./an

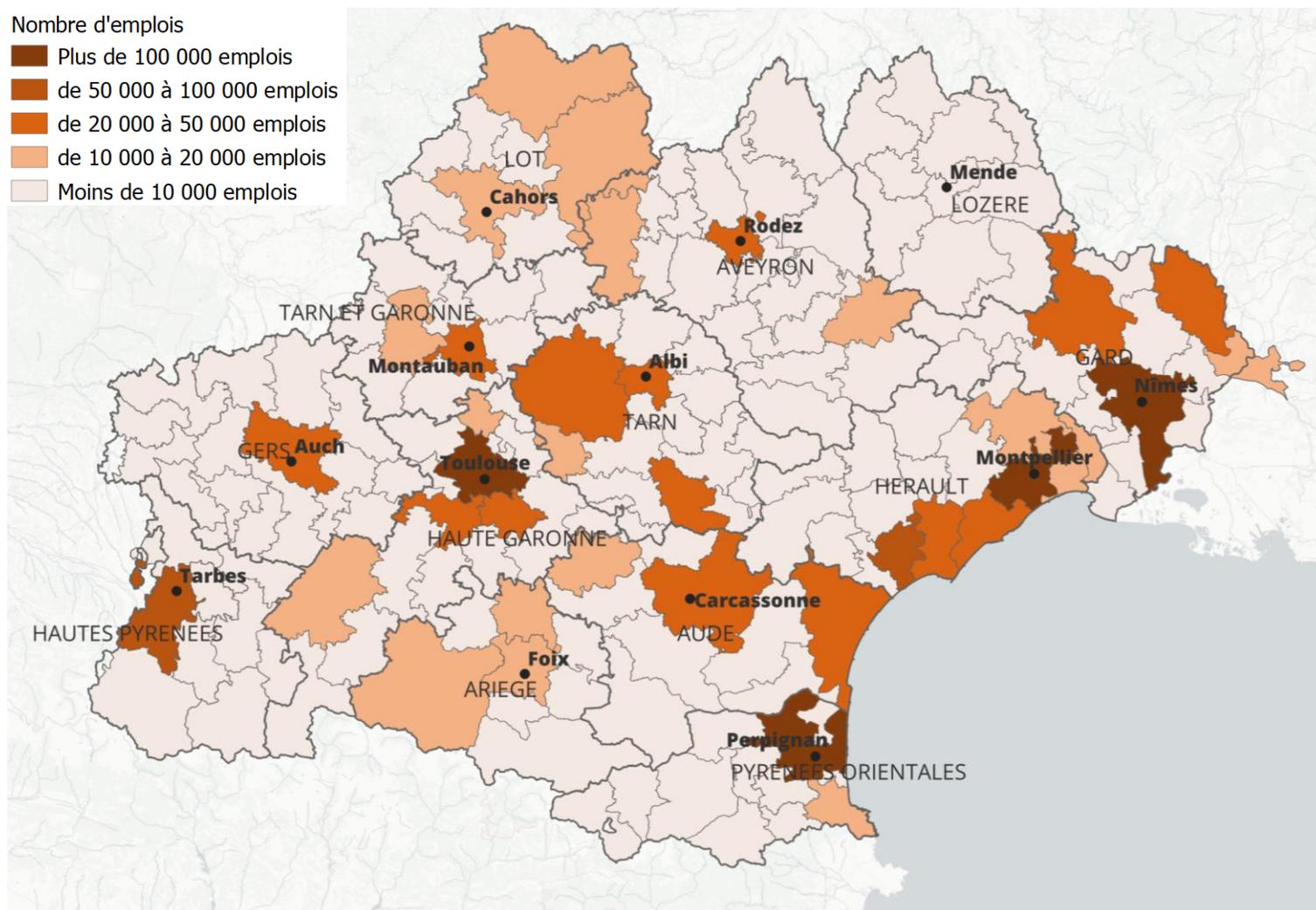
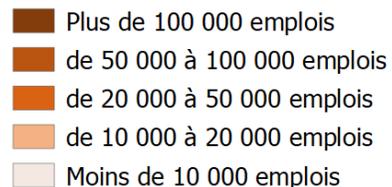
Poids Occitanie
13% du gain de ménage

*EPCI enregistrant le plus fort taux de variation

Les emplois sont également là où sont les pôles urbains

Le LLI s'adressant à une clientèle de jeunes actifs, cette donnée est importante

Nombre d'emplois



EMPLOIS
2 338 187 emplois

Classement des EPCI*

1. Toulouse Métropole
2. Montpellier Méditerranée Métropole
3. CU Perpignan Méditerranée Métropole
4. CA de Nîmes Métropole
5. CA Tarbes-Lourdes-Pyrénées

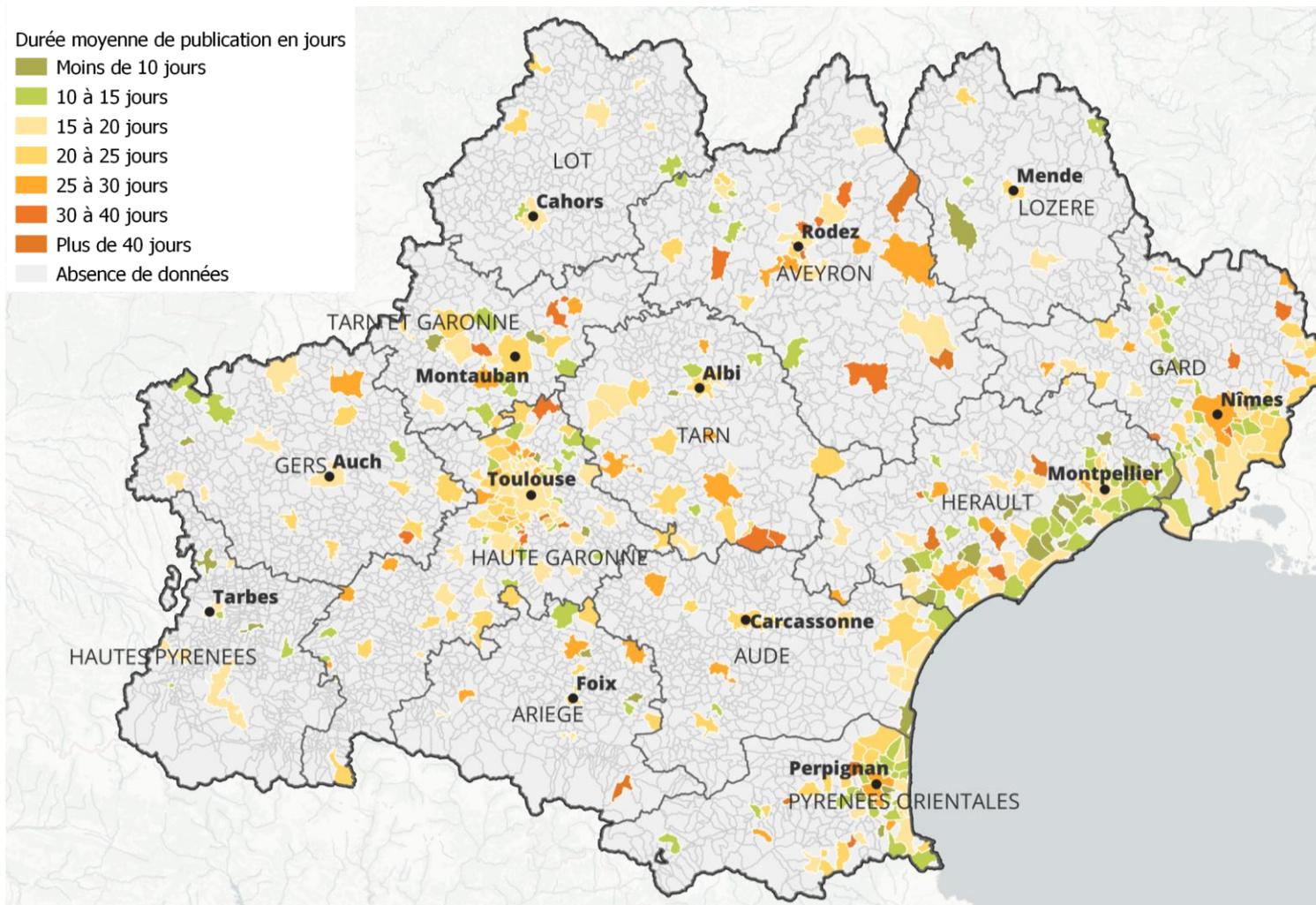
Repère France
27,3 millions d'emplois

Poids Occitanie
8,6% des emplois

*EPCI avec le nombre d'emplois le plus élevés

La tension locative est variable mais globalement dans l'Hérault et les PO, la tension est forte

Le LLI répond à des souhaits de la part des bailleurs de rythmes de mises en location à atteindre



Communes enregistrant les durées de publication les plus rapides

1. Loupian
2. Bezouze
3. Mireval
4. La Tour-du-Crieu
5. Marsillargues

EPCI enregistrant les durées de publication les plus rapides*

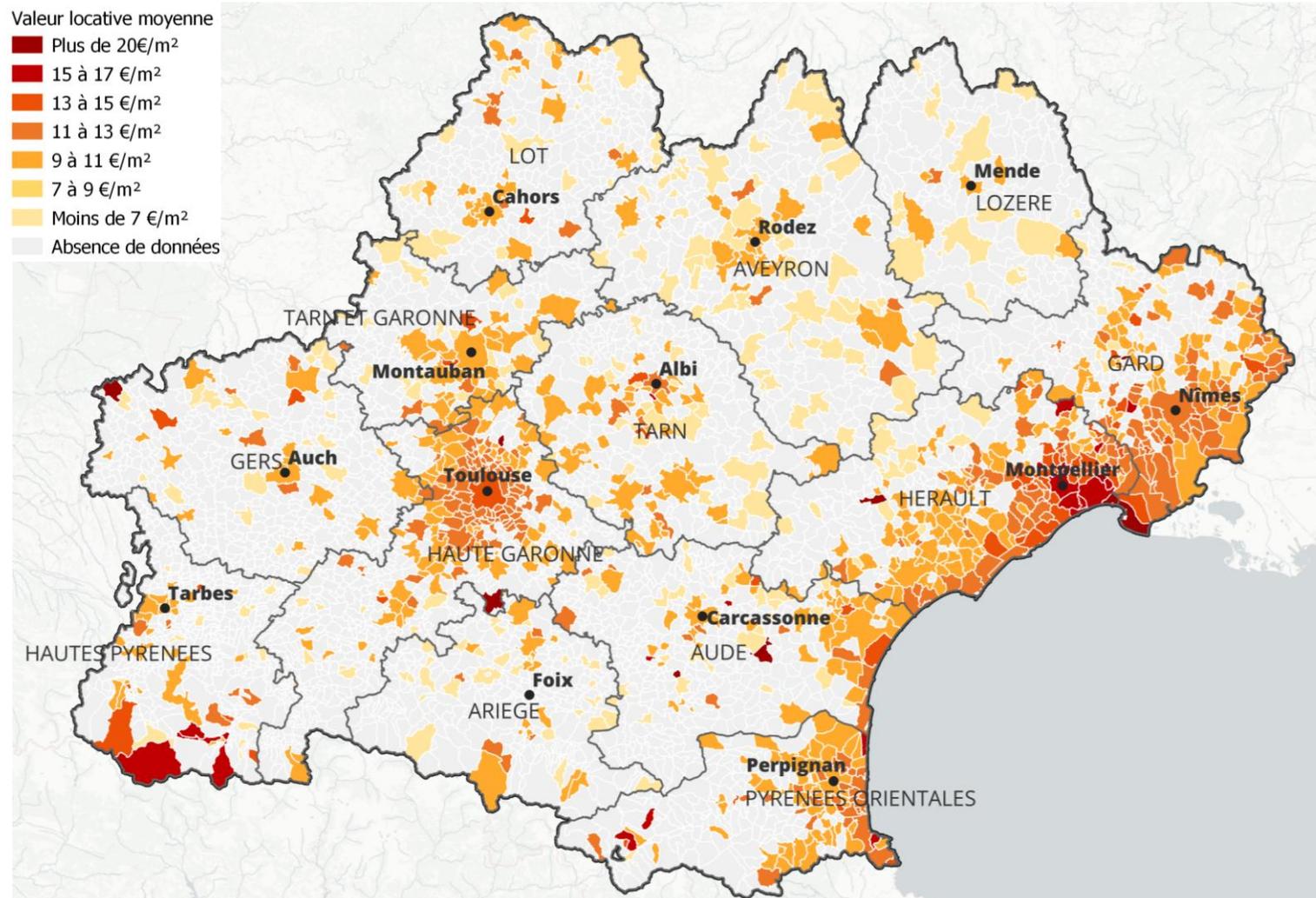
1. 3M (14j)
2. CA Tarbes Lourdes Pyrénées (15j)
3. CC de Millau Grand Causses (15j)
4. Toulouse Métropole (16j)
5. CC Terres des Confluences (17j)
6. CA du Grand Cahors (17j)
7. Ca Le Murétain Agglo (18j)
8. CA Carcassonne Agglo (19j)
9. CA Gaillac-Graulhet (19j)
10. CC des Portes d'Ariège Pyrénées (19j)
11. CA Grand Auch Cœur de Gascogne (19j)
12. CA Le Grand Narbonne (20j)
13. CA Alès Agglomération (20j)
14. CA Grand Montauban (20j)
15. CA de l'Albigeois (C2A) (20j)

Source : QGIS, Traitement Adequation, Yanport 2024, 13 départements, 164 EPCI, 4 453 communes

*EPCI enregistrant un nombre d'annonces suffisants pour un indice de fiabilité satisfaisant - Collectif. Communes ayant plus de 20 annonces

En cohérence avec la tension locative, des loyers plus élevés sur LR

Le LLI, comme le locatif libre et à l'inverse du logement social, doit assurer un certain rendement locatif



Communes enregistrant les valeurs locatives les plus élevées

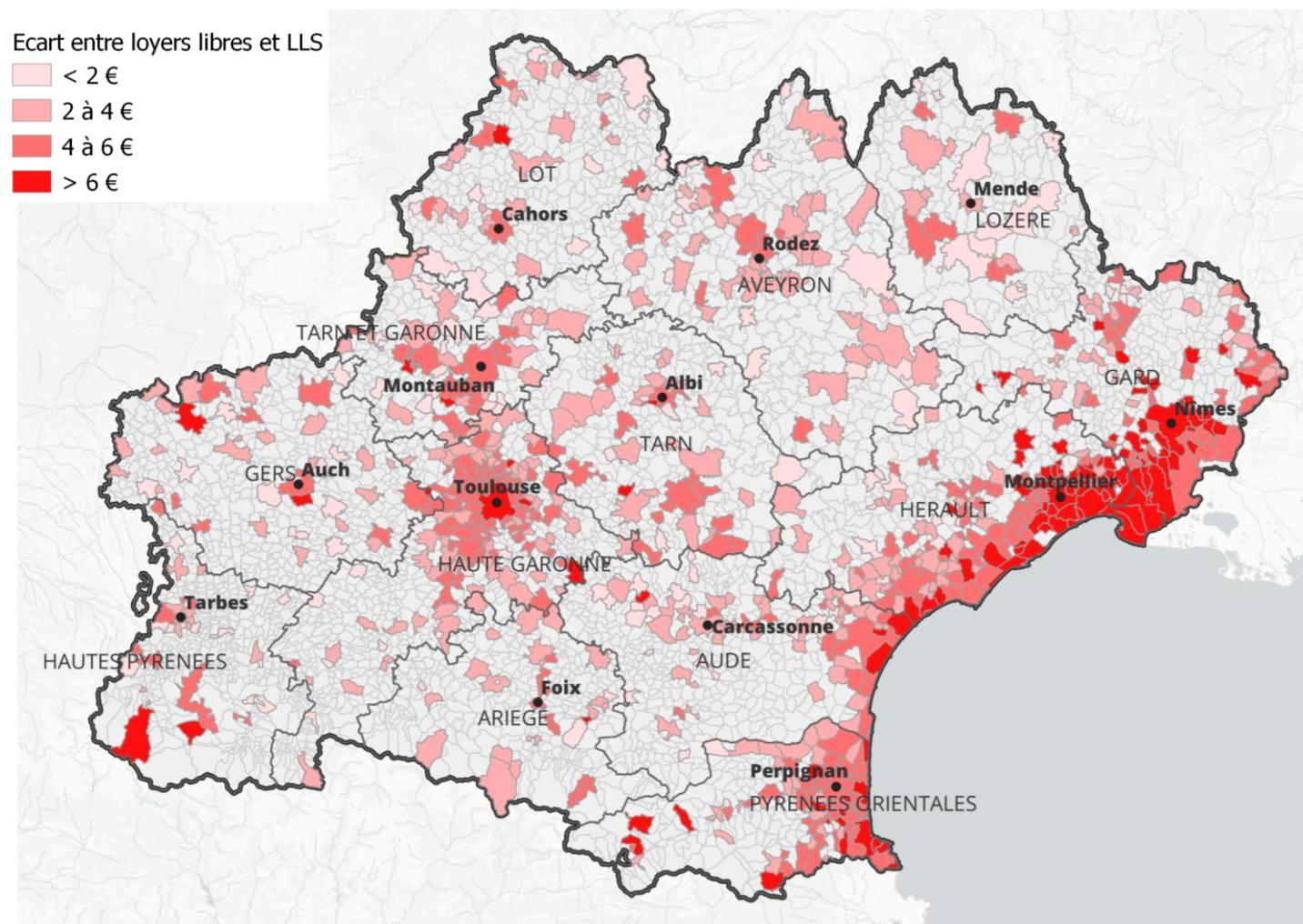
1. La Grande-Motte
2. Mudaison
3. Le Grau-du-Roi
4. Pérols
5. Maugio

EPCI enregistrant les valeurs locatives les plus élevées

1. CC Terre de Camargue
2. CA du Pays de l'Or
3. CC Pyrénées Catalanes (15)
4. Toulouse Métropole (14)

L'écart entre loyers libres et LLI est avéré sur de nombreux secteurs

Enfin, le LLI doit s'insérer dans un marché où l'écart entre le LLS et le libre est avéré et suffisamment conséquent

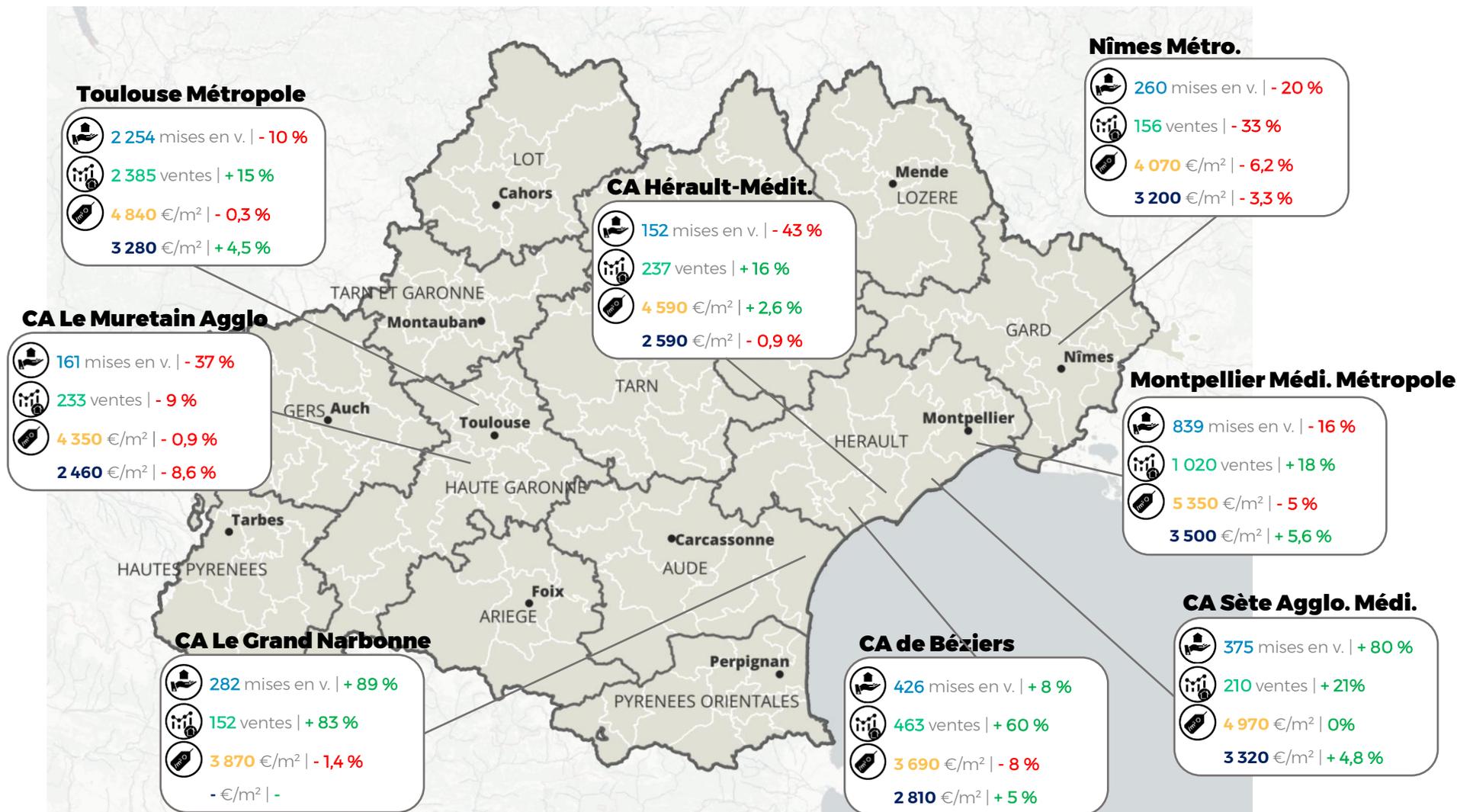


Ecart de loyers libre et LLS des principales EPCI d'Occitanie

1. CA de Nîmes Métropole : **7€**
2. Montpellier Médi. Métropole : **6,6€**
3. Sète Agglopôle Médi : **6,1€**
4. CU Perpignan Médi. Métropole : **4,8€**
5. CA Hérault-Médi : **4,7€**
6. Toulouse Métropole : **4,6€**
7. CA Le Grand Narbonne : **4,4€**
8. CA de Béziers-Médi. : **4,2€**
9. CA Alès Agglomération : **3,8€**
10. CA Le Muretain Agglo : **3,8€**

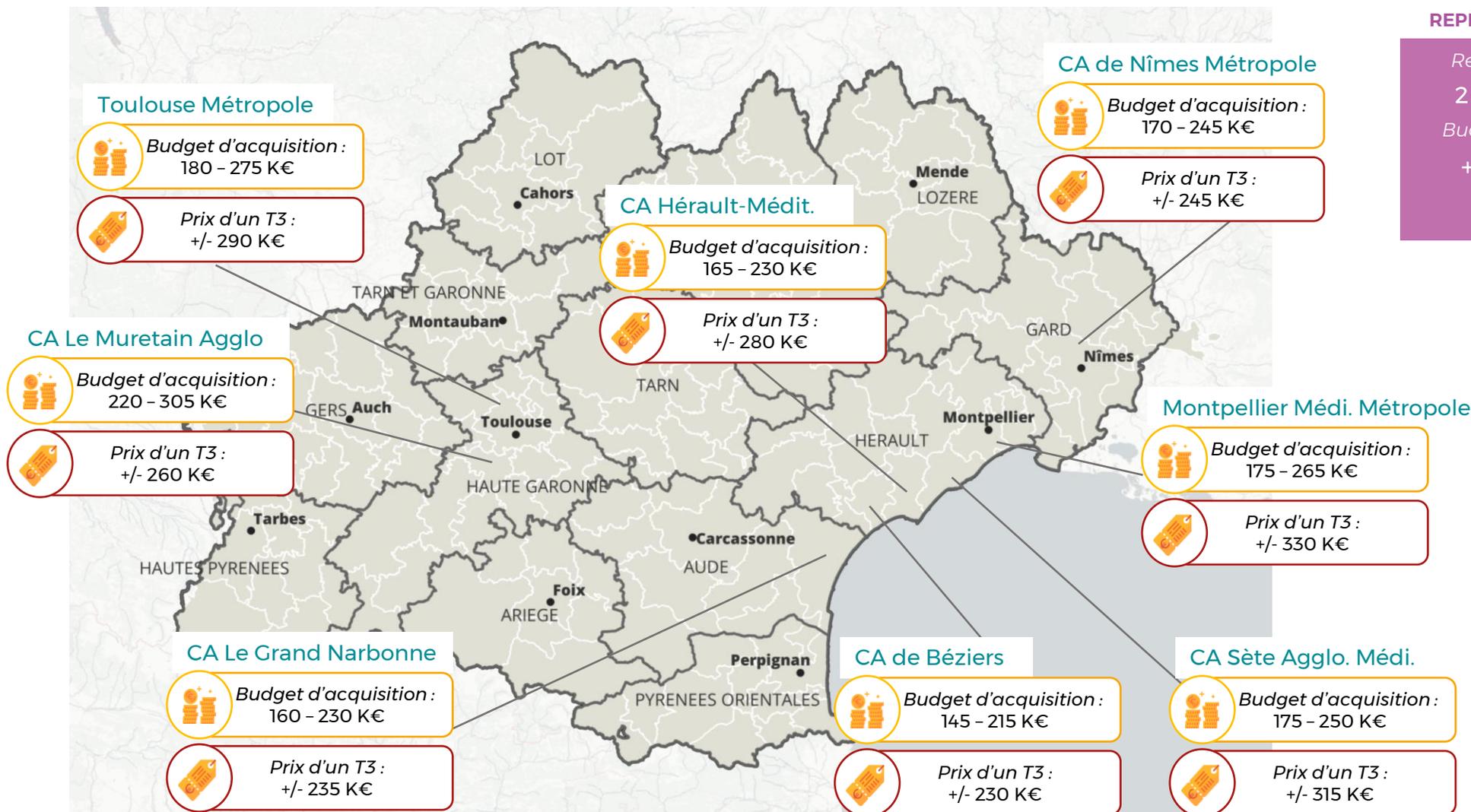
Toulouse et Montpellier en tête des mises en vente ; Sète, Béziers et la CA du Grand Narbonne affichent des marchés dynamiques

Evolution des prix de ventes libres et aidés* en collectif - 2024 (évolution 2023) - prix avec stat.



Source : QGIS, Traitement Adequation - Observatoire Adequation, 13 départements, 164 EPCI, 4 453 communes

Budgets des ménages locaux en accession par rapport au prix libre



REPÈRE OCCITANIE

Revenu médian

2 520 €/mois

Budget accession

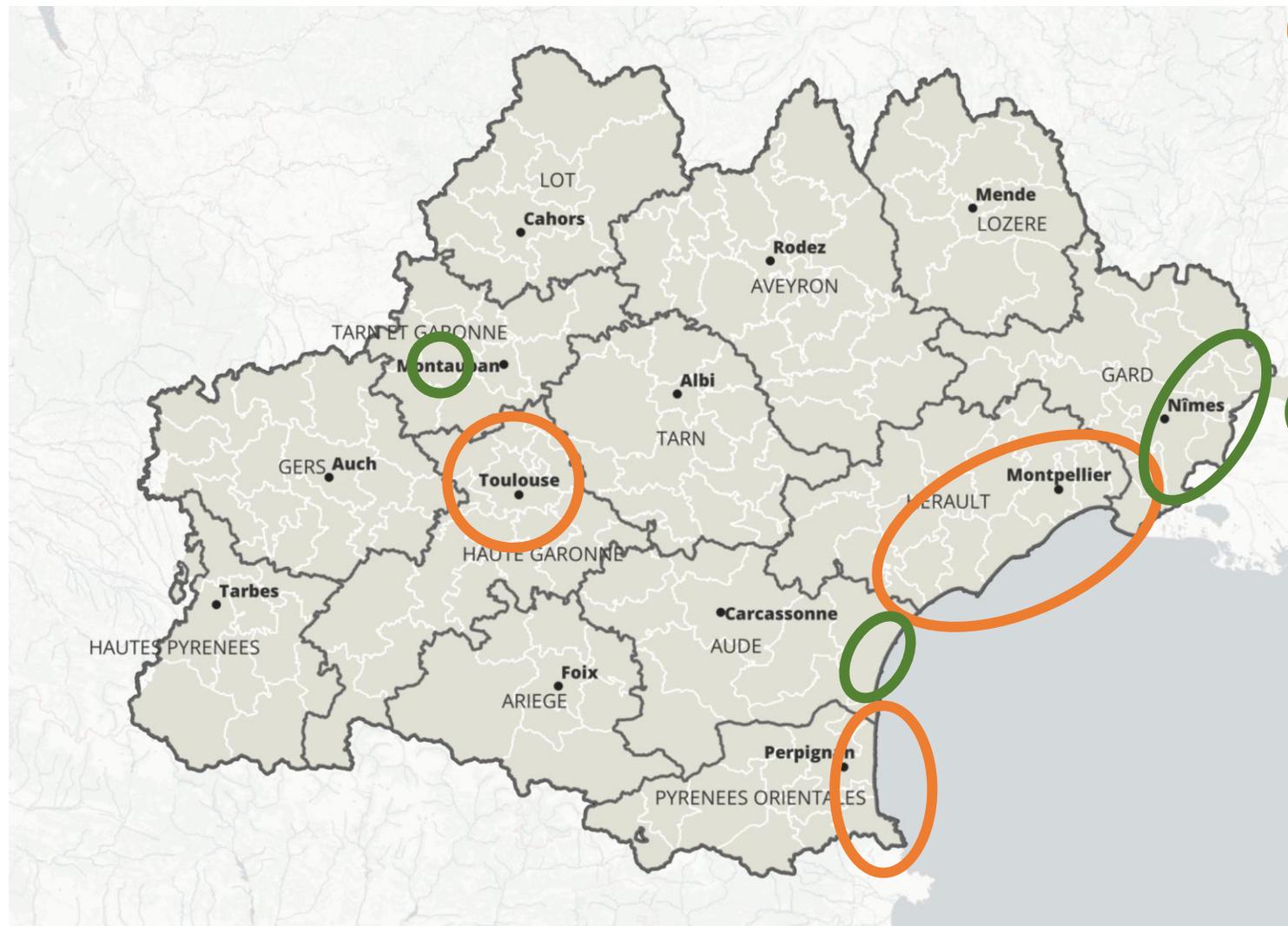
+/- 250 K€

Hors PTZ
7^e décile

*Les budgets d'acquisition en primo-accession sont calculés avec un taux d'intérêt de 3,81% assurance comprise, sur 25 ans avec un taux d'endettement de 33% et un apport de 10%. Ils concernent les ménages du 5^e au 7^e déciles de population hors PTZ.

En synthèse, plusieurs natures de territoire pour le LLI en Occitanie

Induisant des choix d'implantation distincts



1

Priorité 1

Secteurs prioritaires dans le développement du LLI. Avec des nuances au sein des ces secteurs : Toulouse Métropole présente des caractéristiques saines en LLI mais il est nécessaire de rester vigilants sur les loyers. Concernant le secteur de l'hérault, les marchés sont divers, mais globalement tous les indicateurs sont au vert pour le développement de l'offre. Sur le secteur perpignanais, la côte est plus propice au développement de l'offre et il faut être vigilant sur les secteurs d'implantation

2

Priorité 2

Secteurs de seconde implantation possible pour le LLI, notamment car éligible Pinel.

Pour autant, les fondamentaux du marché immobilier peuvent faire que certaines opérations ne sont pas viables (loyers trop bas, mauvais secteurs d'implantation, foncier ou achat bloc trop élevé...). Il convient d'être vigilant sur ces secteurs

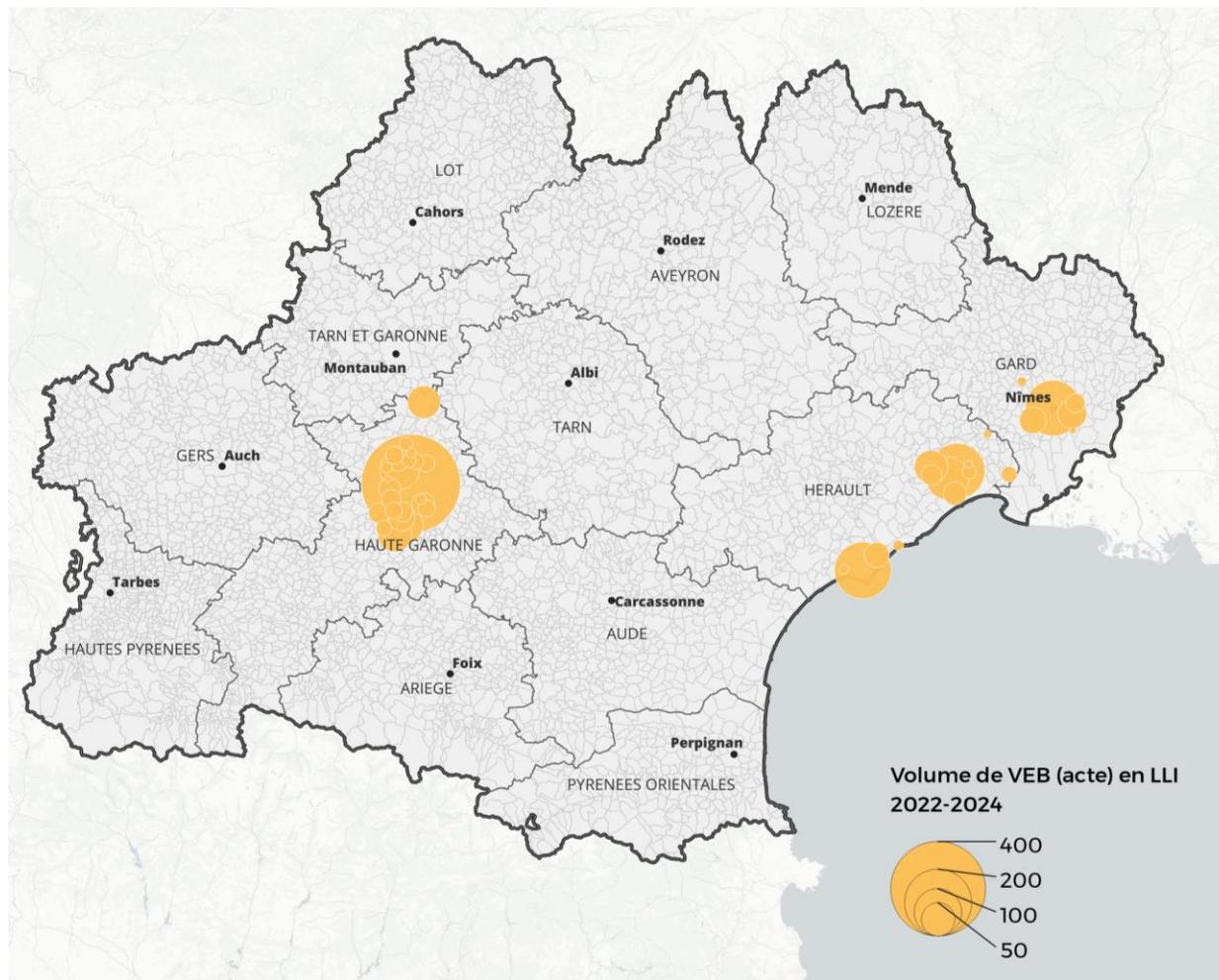
Autres secteurs non éligibles

D'autres secteurs, au regard des fondamentaux de marchés pourraient être regardés sérieusement en LLI (nord de Toulouse, axe toulouse - Albi ou certains secteurs touristiques très ciblés des Hautes-Pyrénées. Mais non éligibles car pas en A ou B1 et à défaut, il faut basculer sur le PLI, à l'équilibre financier plus précaire.

Une concentration sur 3 départements

Localisation des VEB en LLI entre 2022 et 2024

National - LLI - Observatoire Adequation



Détail des VEB en LLI par année et territoire

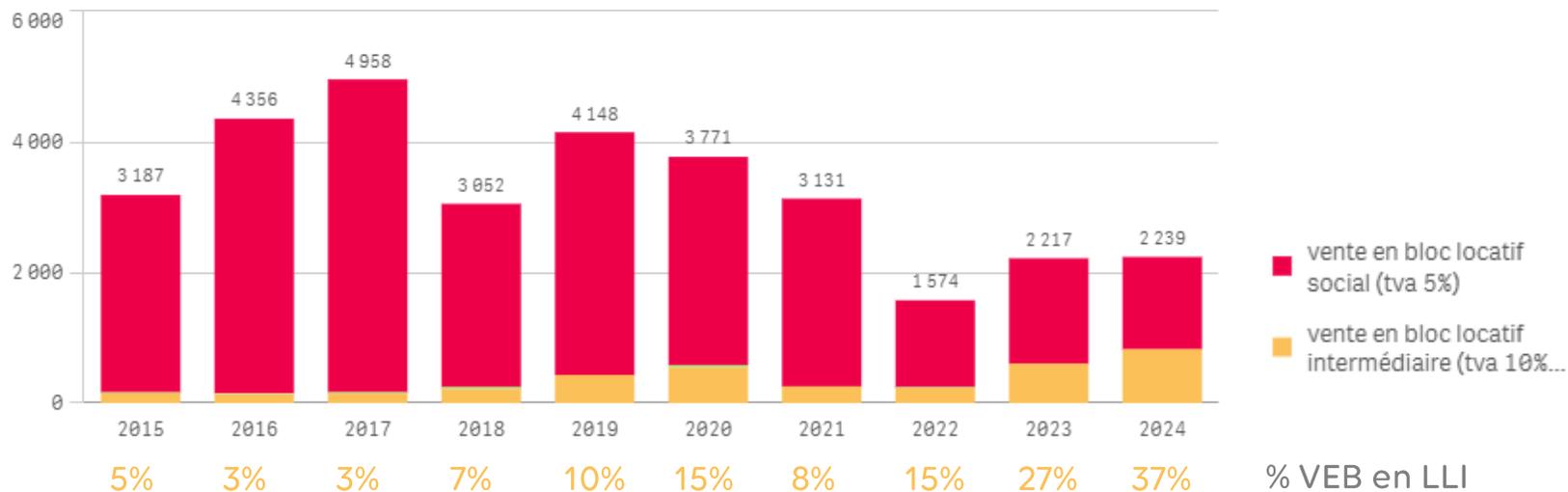
National - LLI - Observatoire Adequation

	Nombre de logements			Total
	2022	2023	2024	
Haute Garonne	116	310	494	920
<i>Dont Toulouse Métropole</i>	69	220	335	624
<i>Dont CA Muretain Agglo</i>	34	85	87	206
Hérault	85	141	290	516
<i>Dont Montpellier Méditerranée</i>	51	127	135	313
<i>Dont CA Hérault Méditerranée</i>	0	0	147	147
Gard	32	154	44	230
<i>Dont CA de Nîmes Métropole</i>	32	154	44	230
Total	233	605	828	1666

En Occitanie, près de 830 VEB en bloc en LLI en 2024

En hausse, sur la dernière période. Quid de son maintien à la hausse en 2025 ?

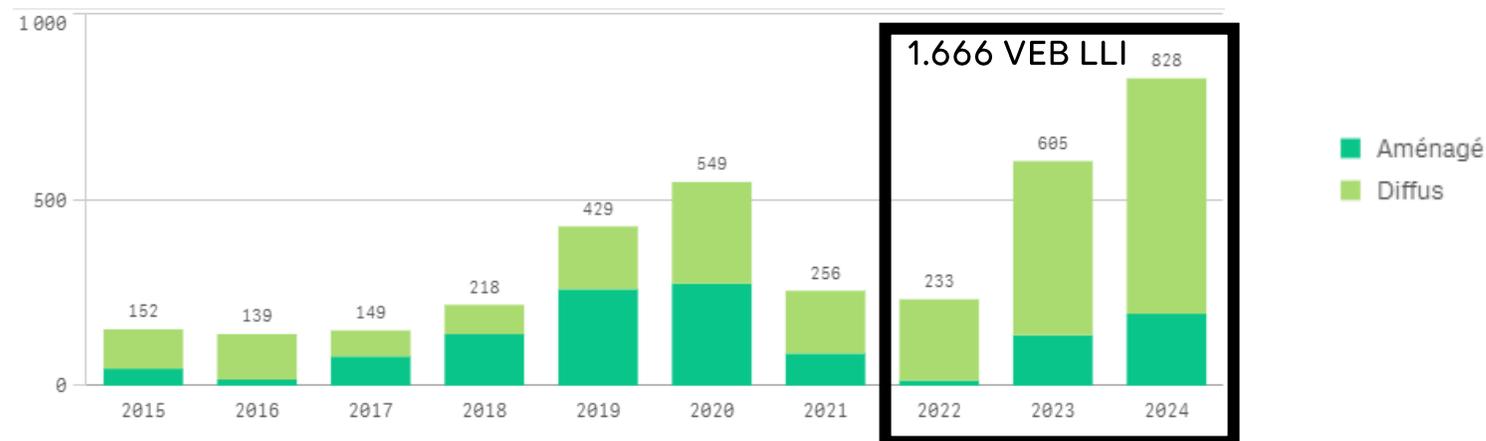
Volume de VEB - Occitanie



37 %

Part des ventes en bloc réalisées en LLI - 2024

Zoom sur les VEB en LLI par secteur - Occitanie



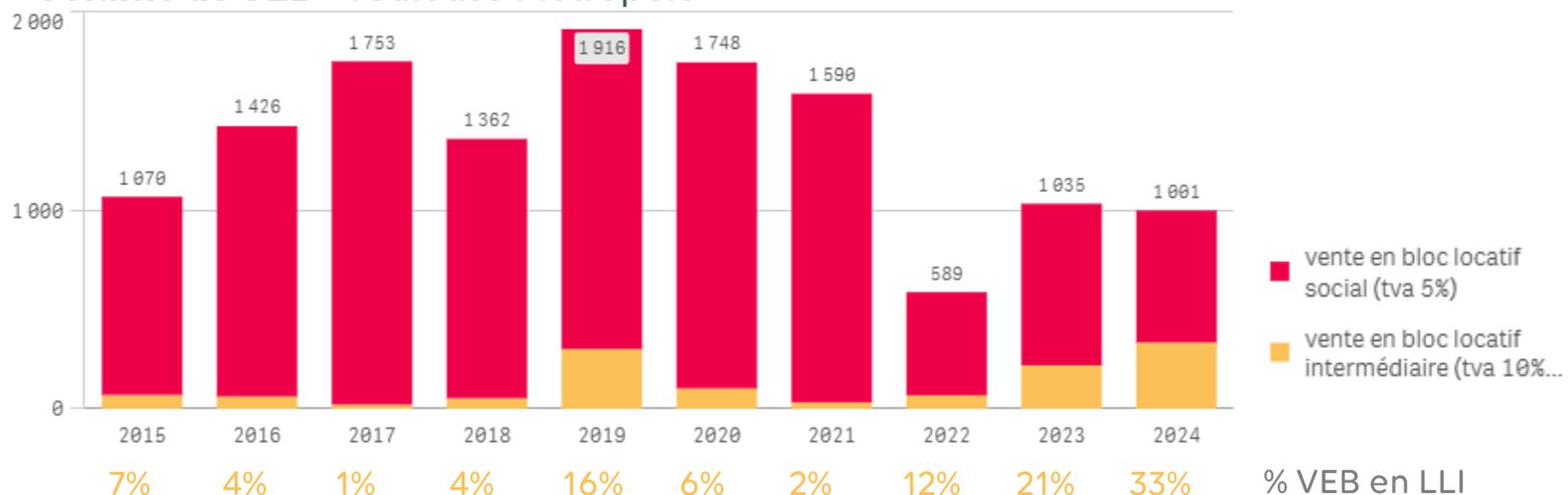
23 %

Part des ventes en bloc réalisées en LLI - secteur aménagé - 2024

A l'échelle de Toulouse Métropole, +/- 330 VEB en LLI en 2024

42% de ces VEB sont localisées en secteur aménagé

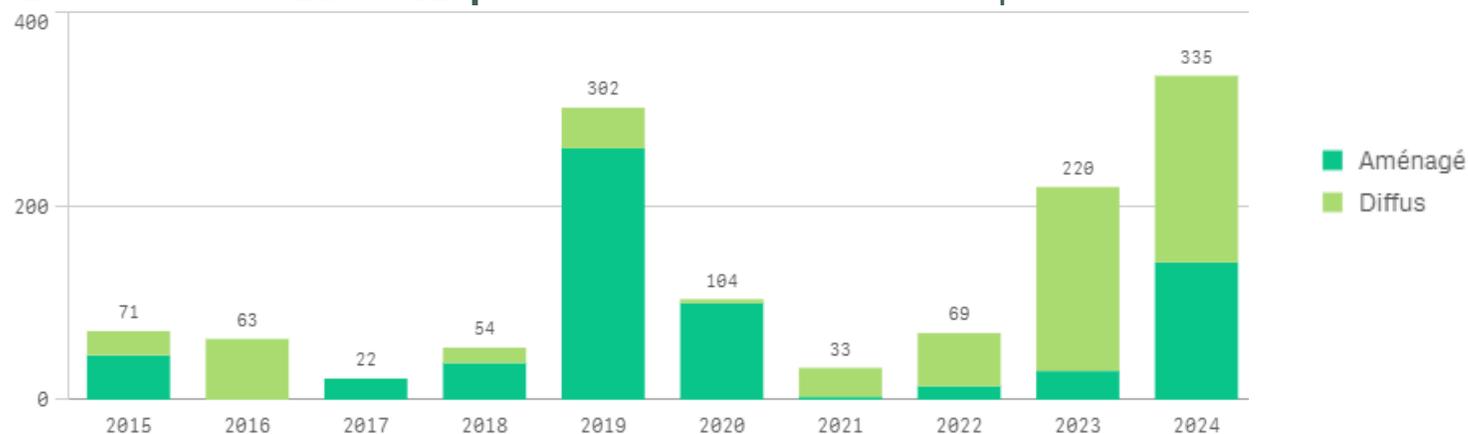
Volume de VEB - Toulouse Métropole



33 %

Part des ventes en Bloc réalisées LLI - 2024

Zoom sur les VEB en LLI par secteur - Toulouse Métropole



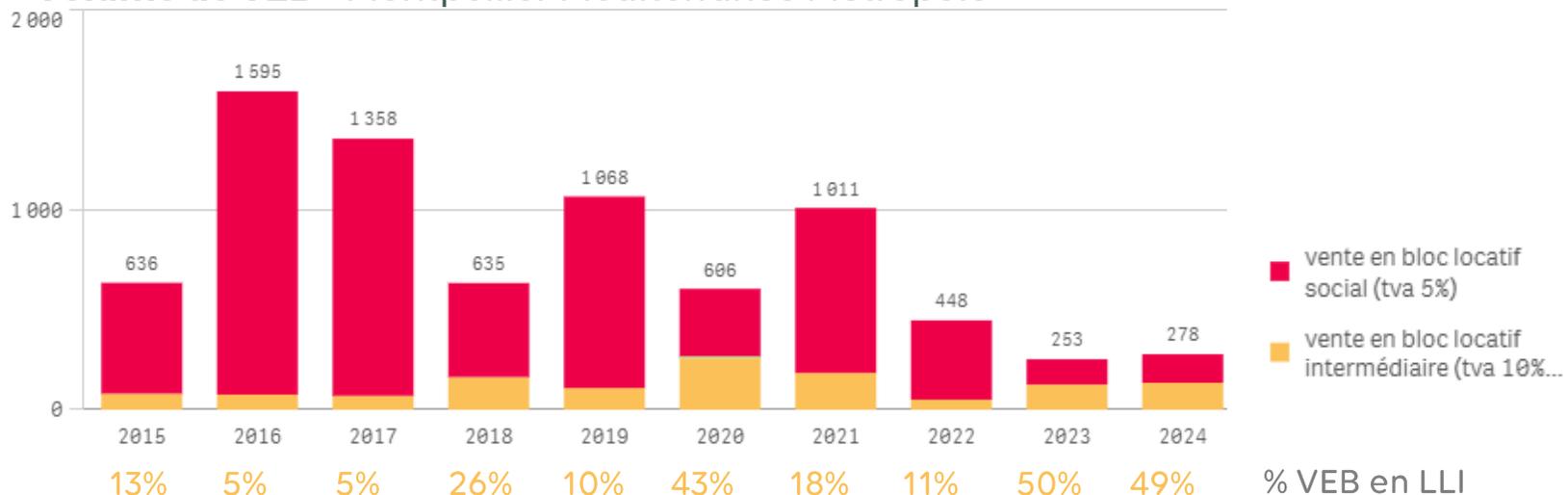
42 %

Part des Ventes en Bloc en LLI en secteur aménagé 2024

A l'échelle de l'agglomération de Montpellier, 130 VEB en LLI en 2024

41% de ces VEB sont localisées en secteur aménagé

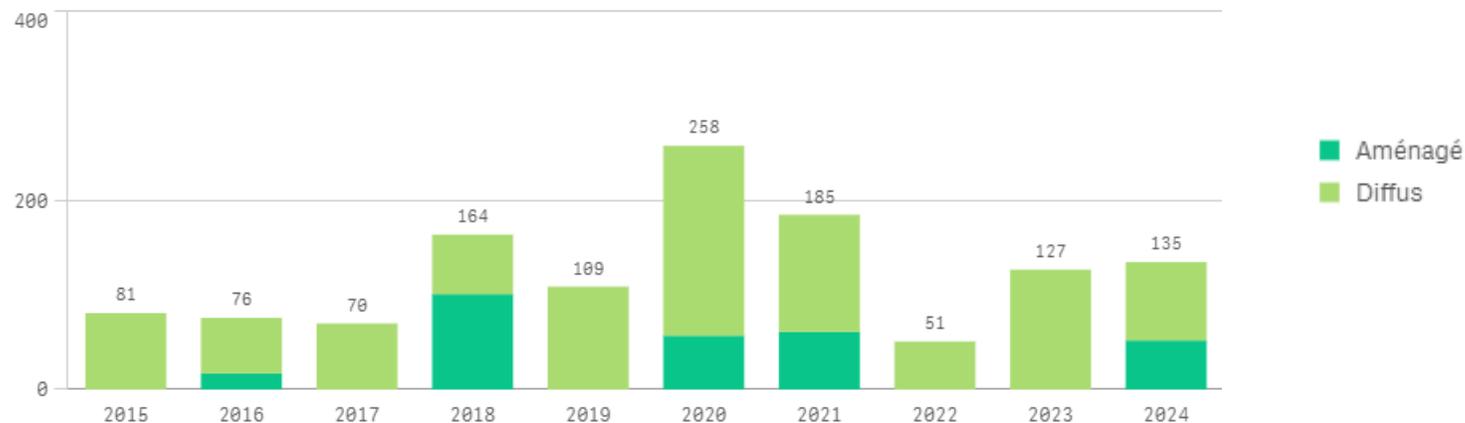
Volume de VEB - Montpellier Méditerranée Métropole



49 %

Part des ventes en Bloc réalisées LLI - 2024

Zoom sur les VEB en LLI par secteur - Montpellier Méditerranée Métropole

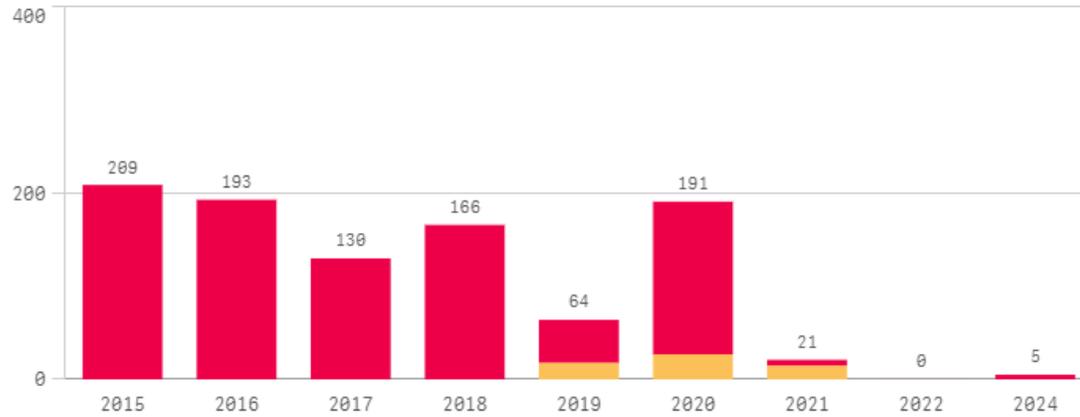


41 %

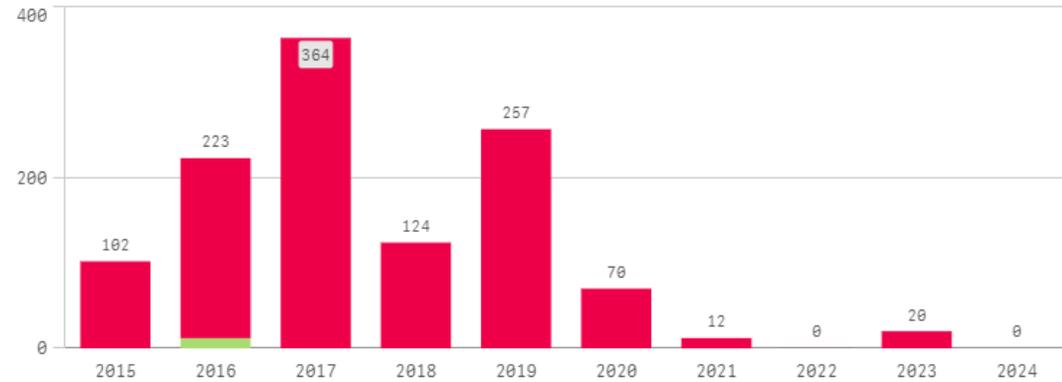
Part des Ventes en Bloc en LLI en secteur aménagé 2024

Zoom sur des marchés secondaires

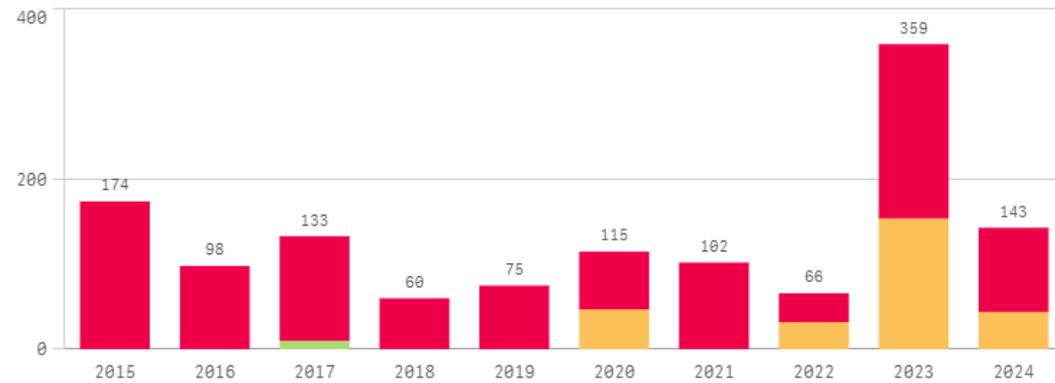
Volume de VEB – CU Perpignan Méditerranée Métropole



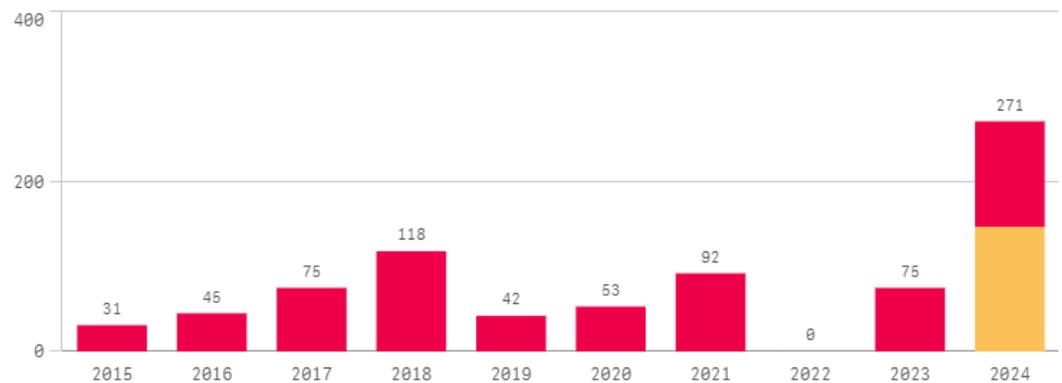
Volume de VEB – CA Béziers-Méditerranée



Volume de VEB – CA de Nîmes Métropole



Volume de VEB – CA Hérault Méditerranée

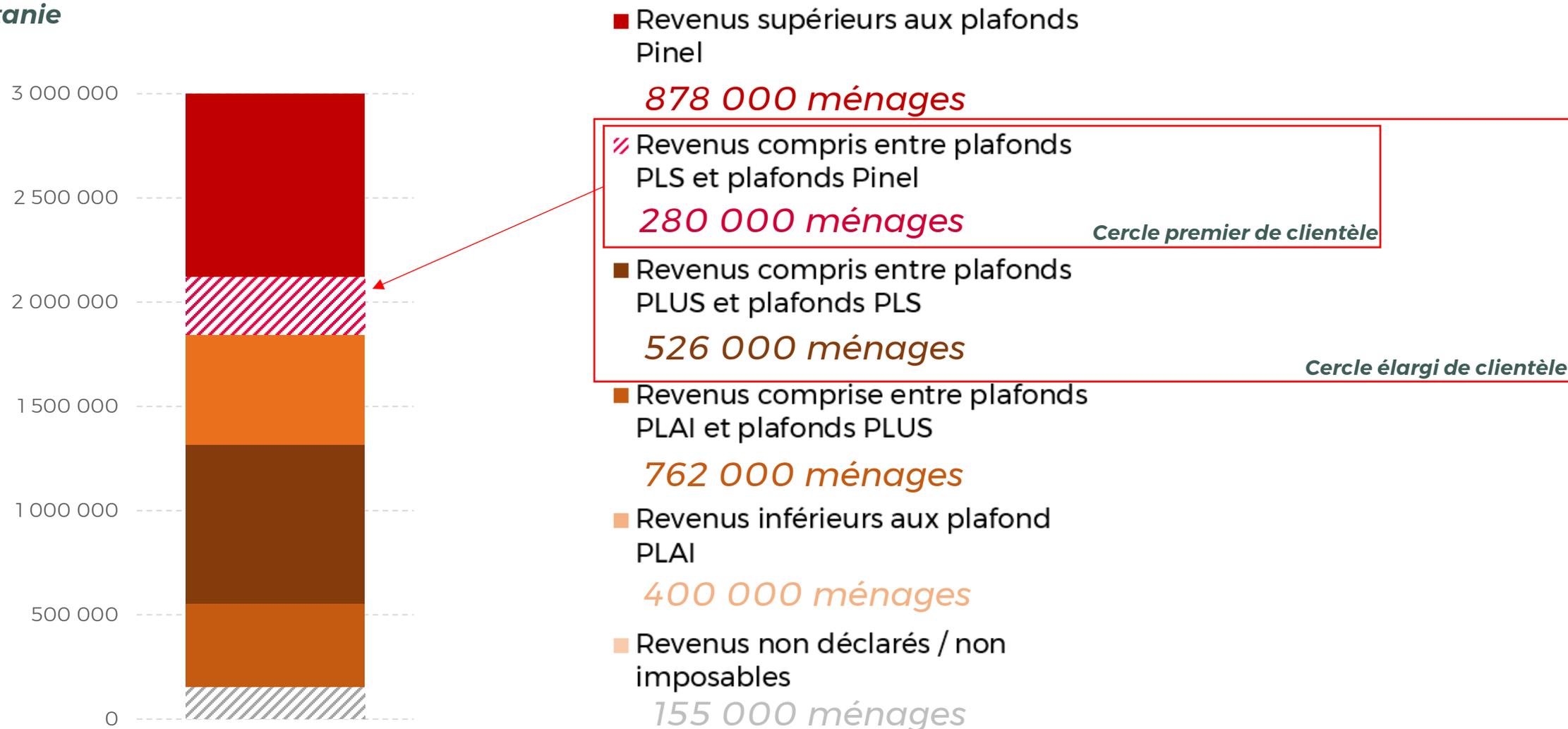


■ vente en bloc locatif social (tva 5%)
 ■ vente en bloc locatif intermédiaire (tva 10%...)
 ■ vente en bloc locatif libre (tva 20%)

280.000 ménages régionaux éligibles au LLI

(10% des ménages sur le premier cercle, 25% en incluant la partie PLS)

Estimation de population éligible au LLI Occitanie



Synthèse et préconisations

Nombre de logements avec financement PLI en région Occitanie Parc au 1er janvier de chaque année

Source GéoKit3 - Parc locatif social - Données actualisées le 06/02/2025

Dep	Code commune	Commune	2018	2019	2020	2021	2022	2023
09	09225	Pamiers	13	13	13	13	13	13
Total Ariège			13	13	13	13	13	13
12	12063	Cavalerie	9	9	9	9	9	9
	12089	Decazeville					107	106
Total Aveyron			9	9	9	9	116	115
30	30012	Aramon	19	18	18	18	18	18
	30189	Nîmes	183	183	176	170	169	166
Total Gard			202	201	194	188	187	184
31	31044	Balma	18	18	18	18	18	18
	31091	Bruguères						31
	31149	Colomiers	2	2	2	2	2	2
	31169	Escalquens	19	19	19	19	19	19
	31182	Fenouillet	15	15				
	31254	Labège					110	110
	31395	Muret	2	2	2	2	2	2
	31445	Quint-Fonsegr	11	9				
	31446	Ramonville-Sa	28	28	28	28	28	47
	31451	Revel	25	25	25	25	25	20
31490	Saint-Jory							29
31555	Toulouse	24	34	27	27	143	106	
Total Haute-Garonne			144	152	121	121	347	384
34	34057	Castelnaud-le-Lez						50
	34172	Montpellier	214	284	297	272	258	253
Total Hérault			214	284	297	272	258	303
65	65395	Saint-Pé-de-B	2	2	2	2	2	2
	65440	Tarbes	17	17	17	17	17	17
Total Hautes-Pyrénées			19	19	19	19	19	19
66	66136	Perpignan						24
	66180	Saint-Laurent-de-la-Salanque		14	14	14	14	14
Total Pyrénées-Orientales				14	14	14	14	38
Total région Occitanie			601	692	667	636	954	1056



L'avis de l'expert

Il est notable que le produit LLI peut trouver une clientèle à l'échelle de la région. Il s'est historiquement fortement développé sur la région toulousaine et montpelliéraine avant de s'étendre, ces dernières années aux agglomérations secondaires - perpignan, Nîmes, Béziers, Agde...-).

En effet, la cible de clientèle majoritaire de ce dispositif étant les classes moyennes, il apparaît que sont principalement desservis des ménages n'ayant pas la capacité d'acheter un bien immobilier correspondant à leur revenu. Il est notable que, depuis le COVID, la situation s'est particulièrement dégradée au point de poser aujourd'hui des problématiques de stagnation des ménages dans le parc locatif et une tension locative accrue sur certaines agglomérations jusqu'alors non tendue sur le marché locatif.

A l'échelle de la région, la clientèle éligible représente 10 à 25% du total des ménages, sachant que cette part augmente fortement si on prend les agglomérations concernées par ce dispositif (par exemple sur la ville de Toulouse, le total des ménages éligibles au LLI est de 20%, soit 58.000 ménages).

La clientèle est donc présente et suffisamment massivement pour assurer des beaux jours à ce dispositif, surtout au regard d'un parc qui reste encore, en volumétrie très mesuré (1.056 logements).

Moyenne d'âge

36 ans



SOCIÉTÉ
CRÉÉE EN

1992



1.068
clients actifs

Index égalité
professionnelle



4.382

missions d'études
et de conseil



60

PUBLICATIONS
MÉDIA PAR AN

ADEQUATION EN UN CLIN D'ŒIL

à
décembre
2023



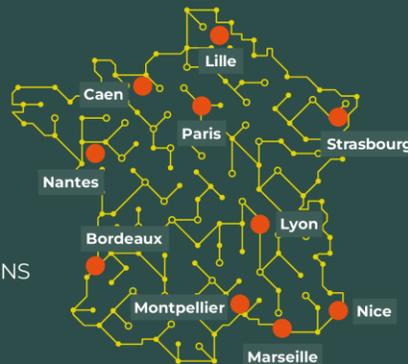
116
collaborateurs



28

10

IMPLANTATIONS
RÉGIONALES



6.242
utilisateurs de nos
solutions digitales



10.500.000 €

DE CHIFFRE D'AFFAIRES

Plus de 2M
de logements neufs qualifiés
dans notre base de données



Vos experts



Tristan RUIZ

DIRECTEUR MARCHE BAILLEURS SOCIAUX ET OFS

☎ 06 21 47 76 62

@ t.ruiz@adequation-france.com



Clémence PEYROT

DIRECTRICE REGIONALE OCCITANIE

☎ 06 24 68 56 75

@ c.peyrot@adequation-france.com

Ce document est protégé par un copyright (©).

Il est destiné au seul usage de **DREAL Occitanie** et ne peut être diffusé auprès de personnes physiques ou morales extérieures à l'entreprise sans notre accord.
Les méthodologies d'intervention, les mises en œuvre s'ensuivant et les techniques d'investigation sont la propriété d'ADEQUATION.

Implantation territoriale

- Occitanie :
 - Haute – Garonne
 - Hautes – Pyrénées



Pour un autre modèle d'accèsion



Occytalis Foncier, 7ème OFS coopératif en France

Le Groupe des Chalets, en partenariat avec la Fédération des Coop'HLM vient de recevoir l'agrément de l'Etat pour la création d'OCCITALYS FONCIER, le 1er Organisme de Foncier Solidaire (OFS) en Occitanie.

Occytalis Foncier est une SCIC SAS (Société Coopérative d'Intérêt Collectif par Actions Simplifiées) dont les principaux associés sont la SA des Chalets, la SCIC de la Haute-Garonne et COOP'HLM Développement (structure de développement de la Fédération des Coop'HLM).

Avec une gouvernance partenariale (6 collèges) et un statut coopératif, Occytalis Foncier souhaite associer l'ensemble des parties prenantes à la stratégie développée.

Occytalis Foncier est ouvert à d'autres acteurs qui souhaiteraient le rejoindre à la suite de la première expérience.

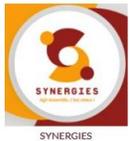
Le Comité Ouvrier du Logement

Une entreprise citoyenne œuvrant pour l'habitat et l'aménagement local



Implantation territoriale

- Occitanie :
 - Haute – Garonne
- Nouvelle Aquitaine
 - Pyrénées Atlantique
 - Landes
 - Gironde



SYNERGIES



RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE



La Fondation
FONDATION DE FRANCE



LA LOCO-MOTIVE



UPDATERS GRAFFITI



CIVIGAZ



FACE



LIBRE CUEILLETTE



ADIE

C'est une société à capital variable fondée sur les **principes coopératifs de démocratie et de transparence**, à l'intérieur de laquelle **chaque accédant ou locataire devient coopérateur** et peut ainsi participer à la vie de la société.

Véritable généraliste de l'habitat, même si l'accession reste son cœur de métier, interlocuteur privilégié des collectivités, **le COL exerce trois métiers** complémentaires :

- Aménageur foncier, Promoteur – Constructeur, Gestionnaire immobilier

POURQUOI LE CLUB DES COOPÉRATEURS ? Pour **sécuriser les coopérateurs** et leur permettre d'être plus solidaires en créant la grande famille des coopérateurs du COL. Pour prendre acte de la fin de l'Etat providence et **anticiper** la forte tension sur les finances publiques. Car l'environnement économique difficile et la précarité se développent de plus en plus chez nos coopérateurs. Car pris individuellement nos coopérateurs sont fragiles, **ENSEMBLE et SOLIDAIRES**, ils sont plus forts.

Aussi et afin de lancer une nouvelle dynamique du Club des Coopérateurs, créer ou renouer le lien qui nous unit dans une période où les finances publiques se raréfient, où l'individualisme de notre société soulève des risques majeurs pour la cohésion sociale, la coopérative du COL vous propose de co-construire un projet **autour des valeurs et actions de Partage, de Solidarité, de Convivialité et d'Entraide** mais aussi, pour faciliter la vie des ménages, augmenter le pouvoir d'achat, réinstaurer de la confiance et de la réciprocité dans notre relation.

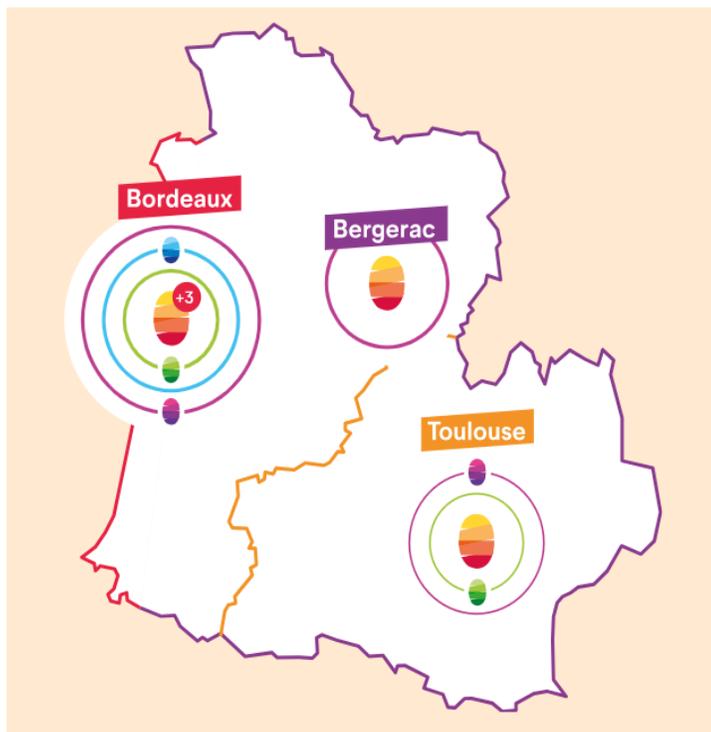
Implantation territoriale

- 1 **Marseille**
- 2 Provence-Alpes
- 3 Corse
- 4 Côte d'Azur
- 5 Auvergne-Rhône-Alpes / Île-de-France
- 6 Occitanie
- 7 Nouvelle-Aquitaine

Erilia fait partie du **Groupe Habitat en Région**, un acteur majeur du logement social. Erilia se distingue par son engagement à améliorer le cadre de vie de ses locataires tout en développant des projets immobiliers durables et accessibles. Le groupe œuvre principalement dans les régions **Provence-Alpes-Côte d'Azur** et **Occitanie**, où il gère un large parc de logements sociaux. Erilia se consacre à la construction, la gestion et la réhabilitation de logements, tout en mettant l'accent sur l'insertion sociale et la mixité urbaine.



Implantation territoriale

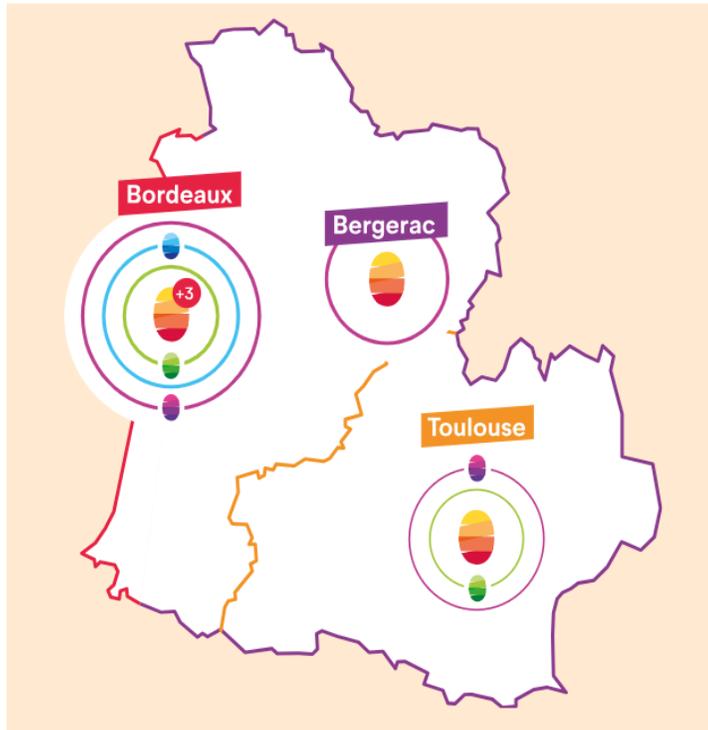


Mésolia est une **Entreprise Sociale pour l'Habitat (ESH)** opérant en **Nouvelle-Aquitaine et Occitanie**. Filiale d'**Action Logement**, elle œuvre pour offrir des solutions de logement accessibles aux ménages aux revenus modestes. Son action s'étend de la **construction de logements sociaux** à leur **gestion**, en passant par la **rénovation urbaine** et le **développement d'accession sociale à la propriété**.

Engagée pour l'habitat durable et inclusif, Mésolia participe également à des projets innovants comme le **Bail Réel Solidaire (BRS)**, en partenariat avec des **Organismes de Foncier Solidaire (OFS)**. Grâce à son ancrage territorial et sa volonté de répondre aux besoins des habitants, Mésolia joue un rôle clé dans l'aménagement du territoire et la lutte contre la précarité immobilière.



Implantation territoriale



Aujourd'hui, le Toit Girondin exerce les missions suivantes :

- **Production de logements sociaux en accession sociale à la propriété.** Ces logements sont commercialisés sous la marque [Soïkos accession](#).
- **Aménagement des quartiers** dans lesquels s'insèrent les immeubles produits grâce à la mobilisation d'un écosystème complet : urbanistes, architectes, bureaux d'études, promoteurs mais aussi paysagistes...
- **Gestion locative** : le Toit Girondin conserve le lien historique qu'il a développé avec ses locataires pour une partie de son patrimoine.



En association
avec le Groupe
Arcade-Vyv



En coopération avec
des partenaires locaux :

- Coo.pairs
- Coo.sol
- Coo.efficience
- Coo.ligence

Implantation territoriale



La Société Française d'Habitations Economiques, filiale **du Groupe Arcade-Vyv**, est un acteur particulièrement actif de l'habitat social dans le Sud de la France. Forte de plus de 125 ans d'expérience, la SFHE a acquis un savoir-faire qui lui permet d'accompagner les enjeux de société. Elle renforce aujourd'hui son action en faveur de l'accompagnement social et l'insertion par l'économie. Avec près de 11 000 logements sur 4 régions, Provence Alpes Côte d'Azur, Corse, Auvergne Rhône Alpes, Occitanie, la Société développe son ancrage territorial à travers ses 5 agences de proximité.

Généraliste de l'habitat, composé de deux pôles (social et privé), le Groupe Arcade est le 4e acteur sur le marché du logement social. Au travers de ses 32 filiales ancrées dans les territoires, il construit près de 5 500 logements par an et en gère plus de 205 000. Le Groupe Arcade couvre l'ensemble des métiers de l'immobilier sur le territoire métropolitain : il construit et gère une offre complète de logements et de résidences services sur tous les segments de l'habitat.

La coopérative d'Habitation

Un OFS engagé pour l'accès social

Implantation territoriale

- Occitanie
- Nouvelle Aquitaine

La Coopérative d'Habitations est une **Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC)** créée en 1952, membre du groupe **MIDI HABITAT** et filiale de **PATRIMOINE SA Languedocienne**, acteur majeur du logement social en Occitanie.

Le groupe **MIDI HABITAT**, auquel appartient la coopérative, est un acteur immobilier régional solide, composé de 7 filiales et employant près de 200 salariés. Il gère un parc de 12 000 logements locatifs et affiche un chiffre d'affaires de 100 millions d'euros. Le groupe intervient sur l'ensemble des parcours résidentiels, offrant des solutions de logement adaptées à tous en Occitanie et Nouvelle-Aquitaine.



Implantation territoriale

- Occitanie



Adossée au Groupe Action Logement et à la Caisse d'Épargne de Midi-Pyrénées, Promologis, Entreprise Sociale pour l'Habitat est investie d'une mission d'intérêt général et défend un urbanisme intelligent qui fédère collectivités locales et habitants autour de lieux de vie.

Aménageur au service des collectivités locales, constructeur et gestionnaire, Promologis accompagne également les accédants à la propriété dans leur parcours de vie résidentiel et gère leurs copropriétés de manière responsable et solidaire.

Le **Groupe Promologis** (550 collaborateurs) associe **4 entités** en Occitanie :

- **Promologis**, première Entreprise Sociale pour l'Habitat de la Région (*près de 30 000 logements locatifs soit 12 % du parc locatif social régional*)
- **IzySyndic** (*17 000 lots de copropriété*)
- **La Cité Jardins**, Entreprise Sociale pour l'Habitat spécialiste du logement spécifique et inclusif (*7 500 logements locatifs*)
- et **Maisons Claires** (*1 000 logements locatifs*), Société Coopérative d'Intérêt Collectif.

Maisons Claires

MAISONS CLAIRES, Société Coopérative d'Intérêt Collectif est implantée dans le Tarn depuis 1947

Implantation territoriale



Filiale d'Action Logement Immobilier et de Promologis, **Maisons Claires** gère un **parc locatif de plus de 1 000 logements destinés à favoriser l'accès à des logements abordables aux salariés et ménages modestes.**

Répartie dans 21 communes du Tarn, la majeure partie du patrimoine se situe dans les communautés d'agglomération de **CASTRES-MAZAMET** et du **GRAND Albigeois**.

Maisons Claires est également présente dans les communes de Parisot, Saint Sulpice, Graulhet, Puy-laurens, Lavour, Angles, Lacaune, Murat sur Vèbre, Saix, Roquecourbe, Gaillac, Saint-Afrique-les-Montagnes.

Le **Groupe Promologis** (550 collaborateurs) associe **4 entités** en Occitanie :

- **Promologis**, première Entreprise Sociale pour l'Habitat de la Région (près de 30 000 logements locatifs soit 12 % du parc locatif social régional)
- **IzySyndic** (17 000 lots de copropriété)
- **La Cité Jardins**, Entreprise Sociale pour l'Habitat spécialiste du logement spécifique et inclusif (7 500 logements locatifs)
- et **Maisons Claires** (1 000 logements locatifs), Société Coopérative d'Intérêt Collectif.

Implantation territoriale

- Ville de Montpellier et sa métropole

L'Office gère un patrimoine d'environ **21 500 logements** répartis sur la ville de Montpellier et le territoire de la Métropole, et loge actuellement environ **50 000 personnes**, ce qui représente plus de **10%** de la population de la métropole de Montpellier. ACM HABITAT emploie plus de **320 salariés** qui travaillent à la gestion quotidienne et au développement de la qualité de service.

L'Office est organisé en **7 agences** décentralisées et **30 secteurs de proximité**, afin d'assurer ses missions de gestion et d'entretien de son parc immobilier. Engagé dans une démarche de responsabilité sociétale, ACM HABITAT est certifié **ISO 9001** pour l'ensemble de ses activités et évalué **ISO 26000**.



Implantation territoriale

- Gard
- Vaucluse
- Bouches du Rhône



Coop Foncière Méditerranée
Organisme de Foncier Solidaire

Contexte : Les deux coopératives Grand Delta Habitat et Axédia souhaitent développer des opérations en BRS en Occitanie, en cohérence avec leur implantation actuelle sur ces territoires

Grand Delta habitat est historiquement présente sur les 3 départements du Vaucluse, du Gard et des Bouches du Rhône, elle développe depuis 2018 une activité d'accession abordable à la propriété avec de premières opérations réussies en PSLA à Chateauneuf-de-Gadagne, Morières-Lès-Avignon et l'Isle-sur-Sorgue

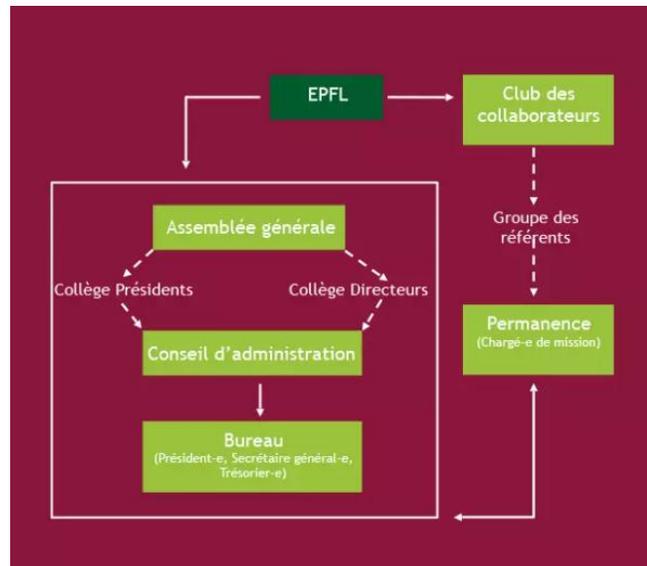
Axédia (filiale de Grand Delta Habitat), spécialisée dans l'accession a son siège sur Nîmes avec une compétence territoriale couvrant l'Occitanie par arrêté du Ministère de la Cohésion des territoires en date du 12 juin 2018. (JORF n°0141)

► Les Associés de l'OFS Coop Foncière Méditerranée au 16/11/2021

Collèges d'associés	Nom associé
A-Collège des bénéficiaires et salariés	Non représenté à ce jour
	LA MAISON FAMILIALE DE PROVENCE
	GRAND DELTA HABITAT
B-Garant du projet coopératif	AXEDIA
	ARCANSUD
	COOP HLM DEVELOPPEMENT
	COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE SOPHIA-ANTIPOLIS
C- Collège des Territoires	METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE
	METROPOLE NICE COTE D'AZUR
	VILLE DE LA VALETTE DU VAR
	VILLE DE SIX FOURS LES PLAGES
	Monsieur Michel Gontard
D- Collège des autres partenaires	Monsieur Nicolas Cayol
	Madame Virginie Chaput
	Monsieur Pierre Forestier
	Monsieur Nicolas Escande

Implantation territoriale

- Haute Garonne



Un EPFL (Établissement Public Foncier Local) est un organisme public créé par des collectivités territoriales (communes, intercommunalités, départements, régions) pour **acquérir, gérer et mobiliser du foncier** en vue de projets d'aménagement urbain, de développement économique ou de logement, notamment social.

Implantation territoriale

- Ville de Montpellier et sa métropole

Créé à l'initiative de la Métropole en 2022, l'Organisme de Foncier Solidaire (OFS) associe également ses communes membres, le Groupe Altémed (Serm-SA3M et ACM Habitat), FDI Habitat, CDC Habitat Social (filiale de la Caisse des dépôts) et SFHE-Groupe Arcade.

Il a été agréé par le Préfet de Région le 23 juin 2022 et est présidé par Claudine Vassas-Mejri, Maire de Castries, Vice-Présidente de la Métropole déléguée à l'habitat, au logement et aux parcours résidentiels.

Ce nouvel outil porte l'ambition de notre territoire de créer les conditions d'une accession à la propriété abordable et pérenne pour le plus grand nombre. A terme, ce sont 4000 logements en BRS que proposera l'OFS.

Cet acteur territorial qui associe outre la Métropole et ses communes membres, la SERM, ACM HABITAT, FDI HABITAT, CDC HABITAT SOCIAL et la SFHE, tous des acteurs majeurs de l'aménagement et du logement social sur notre territoire vise à créer une offre de logements accessibles et durablement abordables.

Nos partenaires

Altémed



FDI Foncière Solidaire

LE GROUPE FDI CRÉE SON ORGANISME FONCIER SOLIDAIRE



Implantation territoriale

- Hérault
- Gard



FDI PROCIVIS
ACCÉSSION À LA PROPRIÉTÉ ET MISSIONS
SOCIALES



FDI PROMOTION
PROMOTEUR, CONSTRUCTEUR,
AMÉNAGEUR



FDI HABITAT
HABITAT SOCIAL



FDI SERVICES IMMOBILIERS
SERVICES IMMOBILIERS D'HABITAT



FDI FONCIÈRE
ACQUISITIONS ET GESTION DE PATRIMOINE
IMMOBILIER



FDI MÉDITERRANÉE
PROMOTEUR, AMÉNAGEUR EN RÉGION
PACA

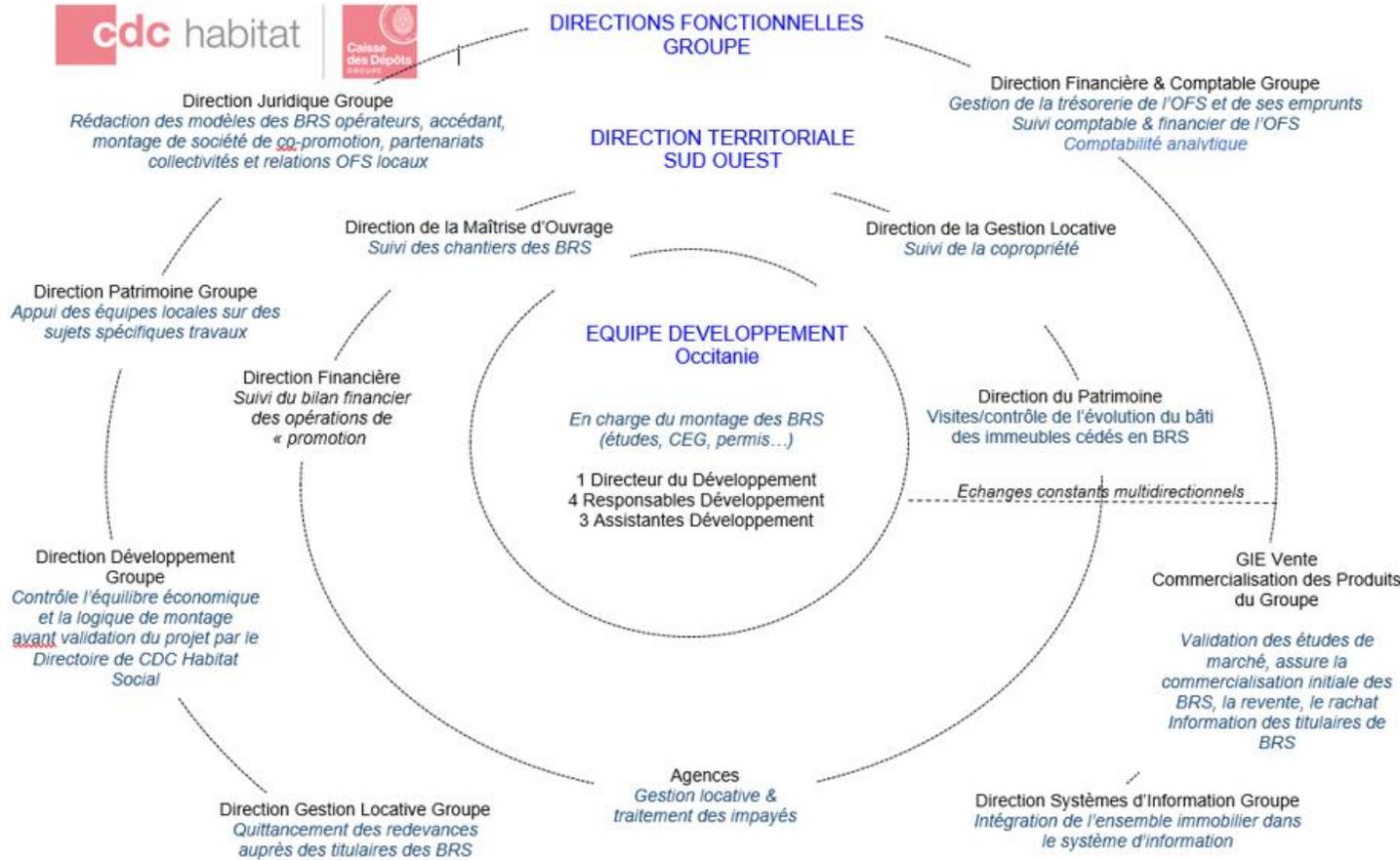
Cette nouvelle société, constituée sous forme de coopérative d'intérêt collectif, dispose d'un statut d'OFS, seul organisme autorisé à conclure des Baux Réels Solidaires (BRS). **Ce nouveau type de bail génère une diminution du coût immobilier, grâce à la dissociation pérenne entre le bâti et le foncier :**

- Le ménage acquiert les droits réels immobiliers attachés aux logements construits ou réhabilités (le bâti).
- L'OFS reste propriétaire du foncier et signe avec le ménage un BRS portant sur les droits réels immobiliers acquis par ce ménage.



CDC Habitat Social

CDC Habitat, acteur majeur du logement en France



A la fois constructeur et gestionnaire de logements, CDC Habitat est filiale à 100% de la Caisse des Dépôts. Nos 531 000 logements implantés sur l'ensemble du territoire, en métropole comme en outre-mer, font de nous un acteur majeur de l'habitat en France.

Implantation territoriale

- France
- Outre-mer

Implantation territoriale

- Occitanie

La SAC Habitat en Région Occitanie est officiellement constituée depuis le vendredi 6 novembre 2020 par trois bailleurs : Alogea, Altéal et Un toit pour tous. Fidèle au modèle historique d'Habitat en Région, les sociétés membres de la SAC demeurent des entreprises de plein exercice, elles conservent leur identité et leur autonomie opérationnelle et restent l'interlocuteur direct des habitants, des élus et des partenaires, tout en ayant l'ambition de mettre en œuvre une stratégie commune.



Implantation territoriale

- **Sud Massif Central** : Aveyron, Cantal, Lot, Lozère
- **Toulouse Pyrénées** : Ariège, Gers, Haute-Garonne, Hautes-Pyrénées

Créée en 2022, l'OFS STON est une société du groupe Procivis Sud Massif Central Toulouse Pyrénées. Société coopérative d'intérêt collectif, elle a pour vocation d'accompagner l'accession à la propriété des ménages via l'outil du bail réel solidaire (BRS) permettant une dissociation du foncier et du bâti ayant pour avantage de proposer des logements à un prix plus attractif.

Le Groupe Procivis Sud Massif Central Toulouse Pyrénées



Nom du collège	Composition	Droits de vote
Fondateurs - garants du projet coopératif (*)	Les associés fondateurs (SACICAP SMC- SACICAP TP - SMCH)	50 %
Bénéficiaires	Pers physique ou morale bénéficiant des services de coop. - preneurs de BRS	10 %
Opérateurs	HLM ou non réalisant la construction de logements BRS, promoteur privé ou SACICAP (Eclisse Promotion)	20 %
Autres partenaires	Coll. territoriales, salariés de la coop. ou, à défaut, producteurs de biens ou services, acteurs publics ou privés	20 %

Source : site web de l'OFS

Foncière Solucia Territoire

Implantation territoriale

- France Entière

<https://soho-habitat.fr/logement-social/>

Il s'agit de la seule fondation de l'univers des OFS en France. Elle a été créée par les mêmes fondateurs que Soho-habitat basé à Lyon. Ils n'ont jamais sorti de logements, ni n'en ont en projet. Il s'agit de 3 associés indépendants privés qui ont sollicité leur agrément au tout début en 2018 et l'ont obtenu.