



**PRÉFET
DE LA RÉGION
OCCITANIE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

BILAN 2024 DE L'ACTIVITE DES OFS EN OCCITANIE

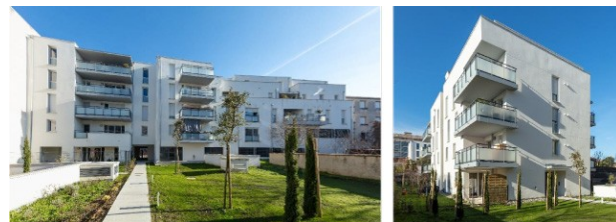
BAIL REEL SOLIDAIRE

Bureau CRHH – 7 octobre 2025

La loi ALUR (2014), puis la loi pour la croissance et l'égalité des chances économiques (2015) ont créé un nouveau modèle d'accession sociale à la propriété : **les organismes de foncier solidaire (OFS) et le bail réel solidaire (BRS).**

Objectif : mettre en place une offre de logement en accession sociale à la propriété à des prix abordables en dissociant le foncier et du bâti.

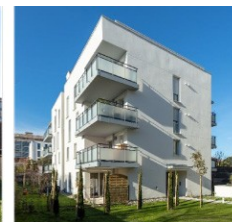
En application de l'article R. 329-11 du code de l'urbanisme, les OFS sont soumis à l'obligation de transmettre un rapport d'activité chaque année, présenté au CRHH.



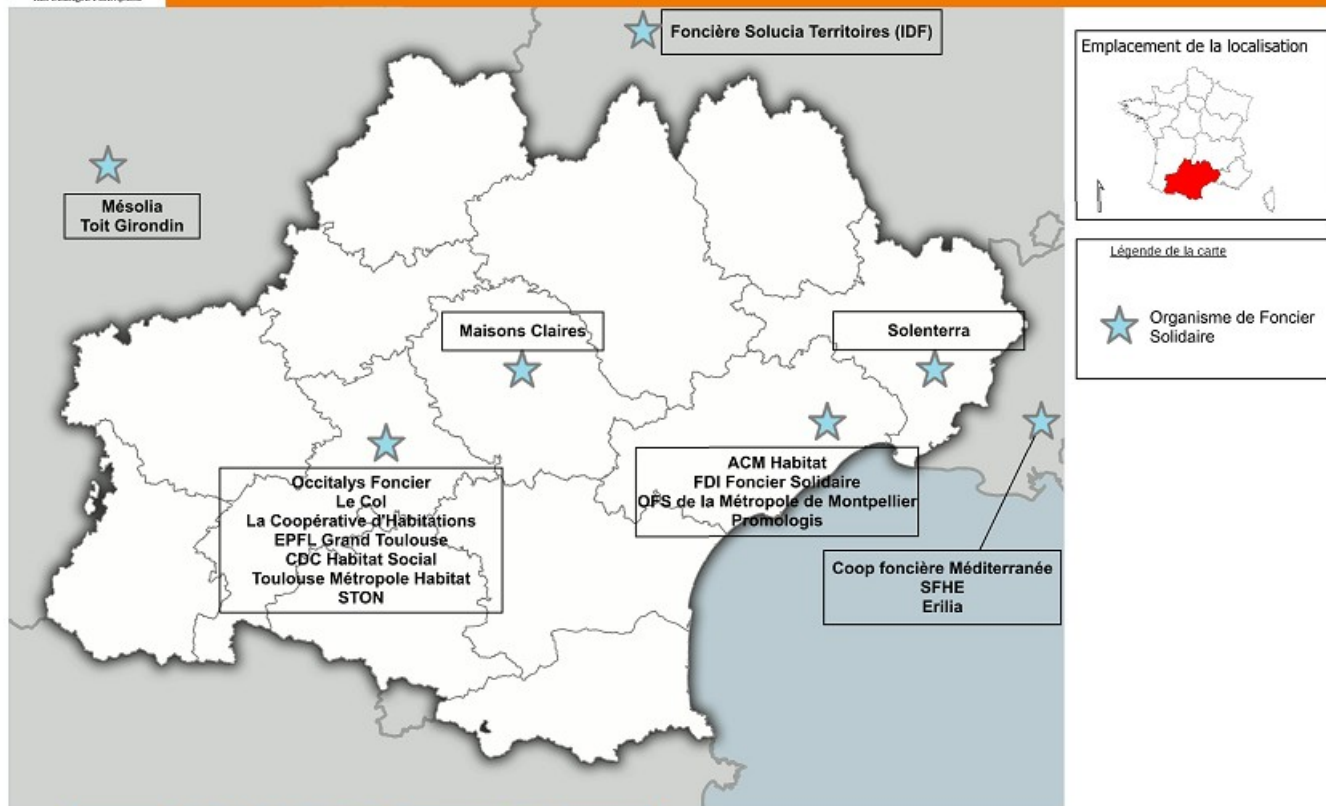
Bilan 2024 de l'activité des OFS

Evolution du nombre d'agréments OFS délivrés					
2018	2020	2021	2022	2024	Total
1	5	3	9	1	19
Occitalys foncier	- Le Col, - Erilia, - Mesolia, - SFHE, - La Coopérative d'Habitations	- Promologis - ACM Habitat - Coopérative Foncière Méditerranée	- EPFL du Grand Toulouse - Métropole de Montpellier - FDI Foncier Solidaire - Maisons Claires - CDC Habitat Social - Toit Girondin - Solenterra - STON - Foncière Solucia Territoire	- Toulouse Métropole Habitat	

+ 2025 : OPH Hérault Logement.



Les sièges sociaux des OFS agréés en Occitanie Décembre 2024



Logements livrés

2021	2022	2023	2024
19	12	67	68

166 logements livrés

Cinq OFS (Occitalys Foncier, le Col, ACM/Altemed, Ston et Promologis) ont livré des logements en BRS en 2024.



Exemple livraison

Résidence « Le B » à Toulouse, OCCITALYS / SA HLM des Chalets.

Opération de 21 logements en Bail Réel Solidaire, comportant 5 logements T2, 13 logements T3 et 3 logements T4.

Redevance mensuelle locataire = 1,64€/m²

2 205 logements commercialisés par 11 OFS (au 31 juillet 2025).
1042 par 9 OFS (au 31 juillet 2024)

Sur les départements du Gard, Haute-Garonne et Hérault



Exemple commercialisation

OFS « Altemed »

15 lots sur l'opération Carlo Scapa à Saint-Jean-de-Védas, 34

ADEQUATION

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

National – BRS - Observatoire Adequation

3.200 €/m²
parking inclus

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



- 40%

5.210 €/m²
parking inclus

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



- 37%

4.690 €/m²
parking inclus

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

A

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

Profil des ménages acquéreurs (163/166) :

	Locataire du parc social	Locataire du parc privé	Hébergés	Propriétaires	Total général
Total général	24 (dont locataires occupants	127	7	5	163

Les ménages acquéreurs proviennent en très grande majorité du parc locatif privé.

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

ADEQUATION

Répartition des ventes en BRS par typologies

Occitanie - BRS - Observatoire Adequation

Occitanie	Libre	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
		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	T1	-	0%	-	-	-	Délai moyen 11 mois
		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

Zoom sur l'aide spécifique apportée par la Métropole de Toulouse

La métropole de Toulouse, dans le cadre du Plan de Soutien 2024-2026 à la production de logement social, a délibéré le 17 octobre 2024 pour encourager la production de logements en bail réel solidaire (BRS).

Toulouse Métropole souhaite accompagner les parcours résidentiels des ménages aux revenus modestes et faciliter l'accession à la propriété du plus grand nombre, en versant une subvention de 10 000 euros par logement vendu en BRS.



Le COL à Seilh Marguerite côté rue



Les Chalets - Occitalys à Montrabe Résidence Bertier



Promologis - Zelidom à Toulouse Le Nobellia



Le COL à Seilh Marguerite, côté jardin