



**PRÉFET
DE LA RÉGION
BRETAGNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

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

Service Climat Énergie Aménagement Logement
Division Aménagement Urbanisme Logement

12 janvier 2026

Les organismes de foncier solidaire (OFS) au 31 décembre 2025 et leur production de logements en bail réel solidaire (BRS) à fin 2024 en Bretagne

Au 31 décembre 2025, la Bretagne comptait 20 organismes de foncier solidaire (OFS) agréés.

Chaque année, les OFS ont l'obligation de remplir une enquête sur leur activité. La dernière enquête permet de faire un bilan à fin 2024. En Bretagne, le parc de logements en BRS est constitué de 865 unités, livrées sur la période 2021-2024. Au titre de 2024, 297 logements en baux réels solidaires (BRS) ont été livrés par 4 OFS.

1. État des lieux des OFS agréés

Au 31 décembre 2024, la Bretagne comptait 18 organismes agréés en tant qu'organismes de foncier solidaire. On remarque un ralentissement du nombre de demande d'agrément : 2 agréments supplémentaires ont été donnés en 2024 à l'attention de la SCIC HLM Breizh Coop et le GIP Lorient Agglomération.

Pour l'année 2025, le nombre d'OFS continue à augmenter sur le même rythme de croissance, c'est-à-dire 2 agréments supplémentaires donnés au GIP AQTA (Auray Quiberon Terre Atlantique) et l'OPH Terres d'Armor Habitat, portant à 20 le nombre d'OFS agréés en Bretagne.

Les OFS sont en majorité des bailleurs sociaux (55 % des organismes agréés). Les statuts juridiques des OFS se décomposent de la manière suivante : 4 OFS sont des sociétés coopératives, 5 des OPH, 3 des SA HLM, 2 SCIC HLM, 1 SCP HLM, 3 des associations et 2 des GIP.

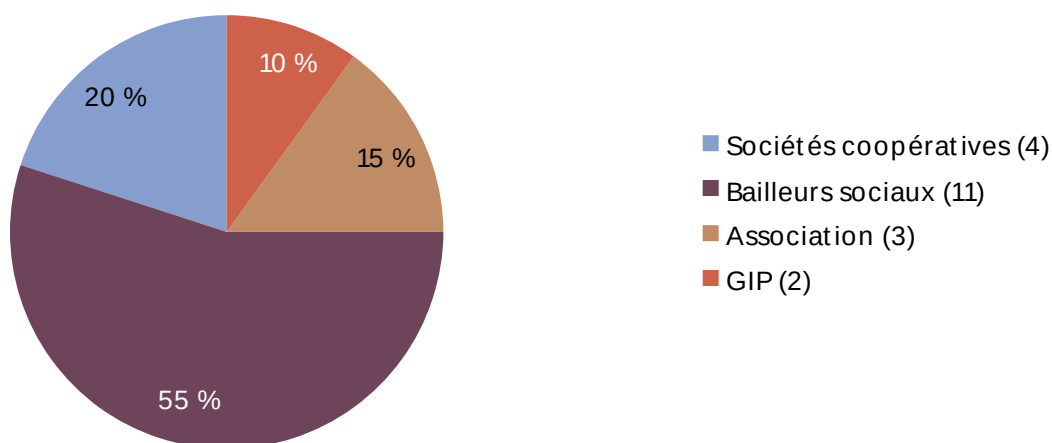


Figure 1: Répartition des 20 OFS par type de structure au 31/12/2025

2. Développement de l'activité BRS en Bretagne

2.1. État du parc de logements en bail réel solidaire au 31 décembre 2024

Seuls les logements livrés et faisant l'objet d'un contrat de BRS sont comptabilisés dans le parc de logements en BRS. Au titre de 2024, 297 logements en baux réels solidaires ont été livrés. Il est à noter que le nombre de réalisation de BRS est supérieur par rapport à celui de 2023 (244 logements en BRS livrés), soit une hausse de 22 % par rapport à 2023.

Les livraisons de 2024 ont été effectuées par 4 OFS : OFS Foncier Coopératif Malouin, OFS Foncier Solidaire Rennes Métropole, OFS Emeraude Habitation, OFS Espacil Habitat.

On constate la poursuite des livraisons des logements par les OFS « historiques », c'est-à-dire les OFS à avoir obtenu leurs agréments avant 2020 et avoir été les premiers à effectuer des livraisons en Bretagne (46 par l'OFS Foncier Coopératif Malouin, 243 par l'OFS Foncier Solidaire Rennes Métropole), suivis par deux OFS qui ont déjà effectué des livraisons précédemment (5 par l'OFS Emeraude Habitation et 3 par l'OFS Espacil Habitat).

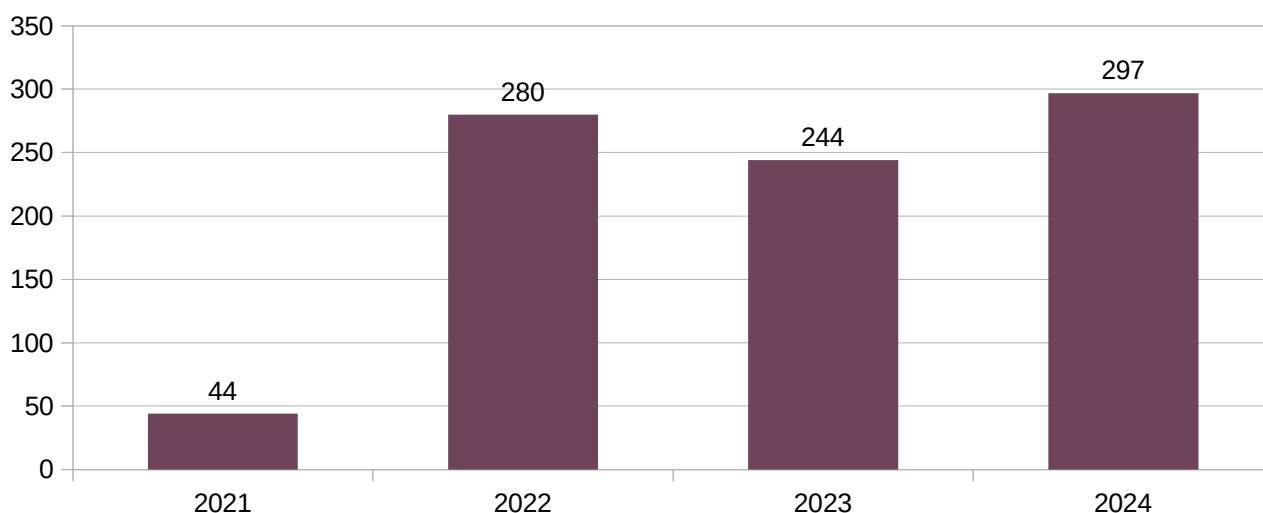


Figure 2: Nombre de livraisons de BRS entre 2021 et 2024 en Bretagne

2.2. Quelques caractéristiques des 297 logements livrés en BRS en 2024

On constate une concentration des logements en baux réels solidaires en Ille-et-Vilaine, comme le reste des livraisons effectuées depuis 2021. Les livraisons se répartissent sur 6 communes, dont 3 sur le territoire de Rennes Métropole : Cesson-Sévigné (65), Chantepie (36) et Rennes (145) et 3 dans le nord de l'Ille-et-Vilaine : Dinard (24), Pleurtuit (1) et Saint-Malo (26).

Selon l'arrêté en vigueur au 1er janvier 2024, 99,7 % des logements en BRS livrés en Bretagne l'ont été dans des communes situées en zone tendue B1 (296 en B1 et 1 en B2).

2.3. Livraisons des BRS au regard de l'article 55 de la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU)

91,6 % des logements livrés en BRS en 2024 sont situés dans des communes soumises à obligations au titre de l'article 55 de la loi SRU et 8,4 % sur le territoire de communes non soumises.

Tableau 1: Livraison des BRS en 2024 au regard de l'article 55 de la loi SRU

	carencée	soumise et déficitaire	soumise et ayant atteint le taux légal	non soumise	Total
B1	0	0	272	24	296
B2	0	0	0	1	1
Total	0	0	272	25	297

2.4. Types d'opérations immobilières

La grande majorité des livraisons ont été réalisées dans le cadre de la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), soit 98 % pour l'année 2024. 2 % des livraisons sont issus de la vente du patrimoine HLM (L.447-11 du CCH).

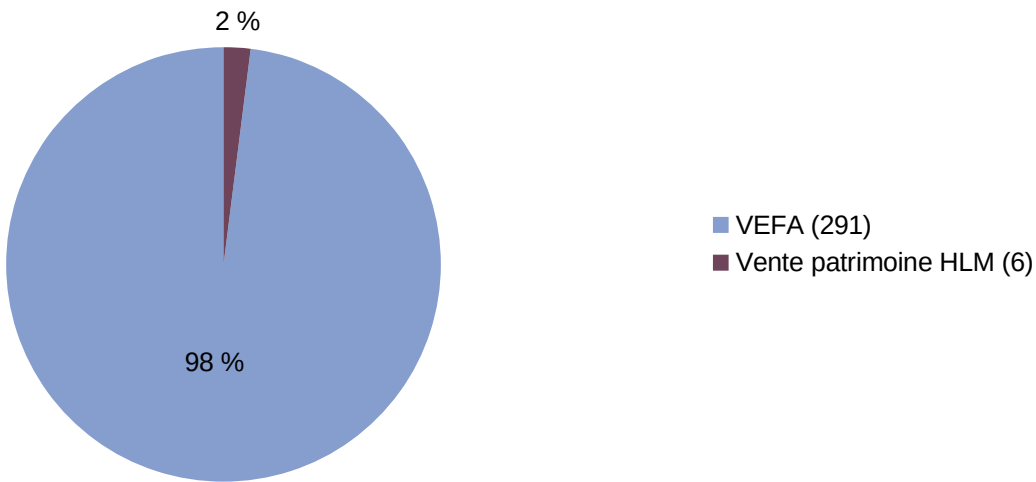


Figure 3: Répartition par nature des opérations

Pour l'année 2024, on observe l'absence de livraison de BRS locatif, de réhabilitation et de vente HLM directe (L.443-7 du CCH).

2.5. Prix de cession et montant des redevances

Le tableau ci-après rend compte des prix observés par m² de surface utile (SU) :

Tableau 2: Prix d'acquisition du bâti – BRS livrés en 2024

	B1	B2
Nombre de logements	296	1
Prix minimum par m ² en € (SU)	1 318 €	1 972 €
Prix moyen par m ² en € (SU)	1 723 €	nc
Prix plafond par m ² en € (SU)	2 841 €	nc
Prix médian par m ² en € (SU)	1 809 €	nc

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

Tableau 3: Montant des redevances en fonction des zones – BRS livrés en 2024

	B1	B2
Nombre de logements	296	1
Redevance minimum par m ² en € (SU)	0,11 €	0,90 €
Redevance moyenne par m ² en € (SU)	0,25 €	nc
Redevance maximum par m ² en € (SU)	1 €	nc
Redevance médiane par m ² en € (SU)	0,47 €	nc

Ce niveau de redevance s'explique principalement par la stratégie de l'OFS de la métropole rennaise de ne facturer que les frais de gestion de la structure et non les coûts liés au foncier.

3. Parcours résidentiel et revenus des ménages acquéreurs

3.1. Répartition des logements livrés par typologie de logements et composition des ménages acquéreurs

Le tableau ci-après présente la répartition des logements livrés par typologie de logements et par composition des ménages acquéreurs :

Tableau 4: Répartition des logements livrés par typologie de logements et par composition des ménages acquéreurs

Nombre de personnes au sein du ménage	T1	T2	T3	T4	T5	Total
1 personne	0	88	57	2	1	148
2 personnes	0	3	51	17	0	71
3 personnes	0	1	7	37	1	46
4 personnes	0	0	1	14	9	24
5 personnes	0	0	0	1	5	6
6 personnes	0	0	0	0	1	1
7 personnes	0	0	0	0	1	1
Total	0	92	116	71	18	297

3.1.1. Répartition des logements livrés en 2024

39,1% des logements livrés sont des T3.

On constate une légère baisse de cette production par rapport à l'année passée (-6,4 points) pour une progression des livraisons de logements en T2 (+9,7 points), soit 31 %. Comme l'année passée, aucun logement de type T1 n'a été livré.

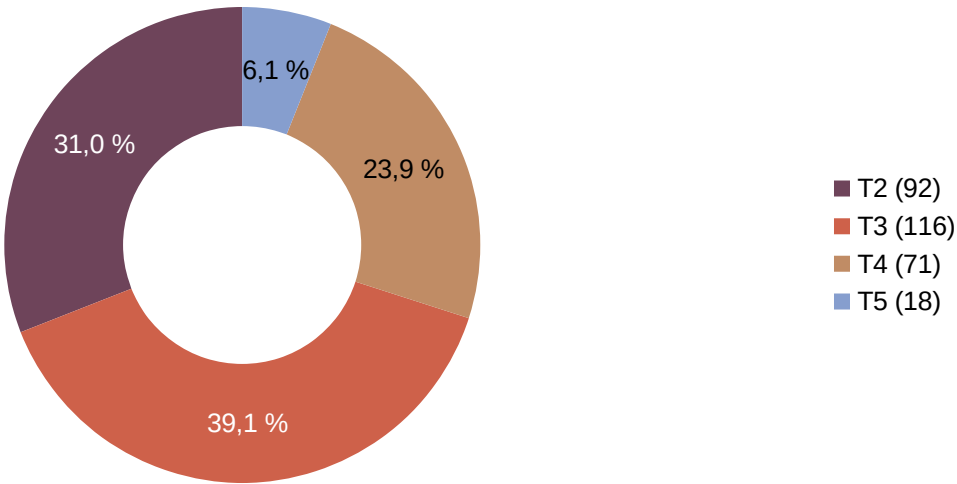


Figure 4: Répartition des logements livrés en BRS par typologie - 2024

3.1.2. Composition des ménages ayant signé un BRS en 2024

Un ménage sur deux signant un BRS est constitué d’une personne seule (49,8%).

Puis, 23,9 % des ménages ayant signé un BRS sont des ménages de 2 personnes. Les mêmes constats ont pu être fait l’année dernière : près des 3/4 des logements en BRS sont principalement composés des ménages de 1 ou 2 personnes (70 % en 2023 et 74 % en 2024).

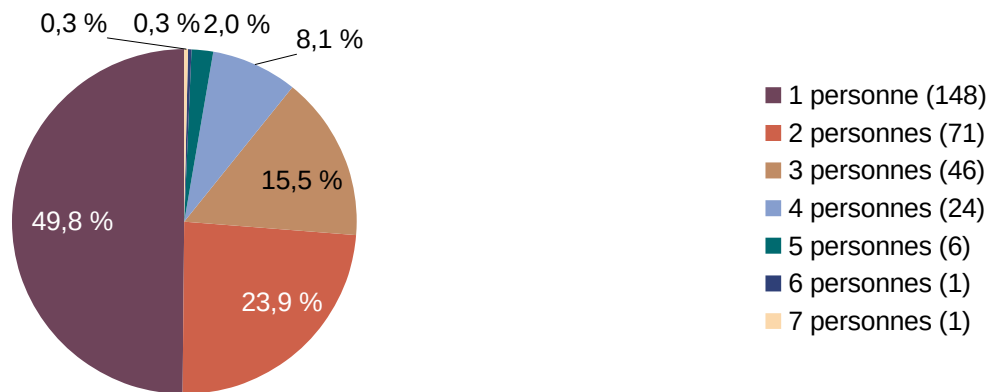


Figure 5: Composition des ménages ayant signé un BRS en 2024

3.2. Parcours des ménages accédants

Tableau 5: Parcours des ménages accédants – BRS livrés en 2024

	Parcsocial	Parclocatif privé	Hébergé	Propriétaire	Autres parcours	Total général
Total	92	194	10	1	0	297

La grande majorité des ménages acquéreurs de logements en BRS sont issus du parc locatif (96,3%), avec une progression de la part du parc privé qui atteint 65,3 % (+11,6 points) et une légère baisse du parc public à 31 % (-9,2 points), par rapport à 2023. Comme les autres années, on observe une faible part de ménages hébergés et de ménages propriétaires.

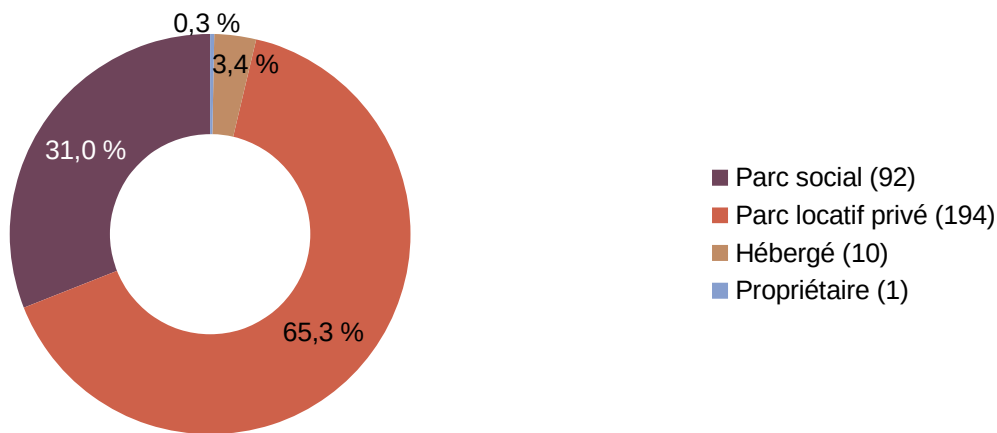


Figure 6: Parcours des ménages accédants - BRS livrés en 2024

3.3. Revenus fiscaux de référence des ménages

Les plafonds de ressources des ménages ont été respectés pour l'ensemble des logements livrés.

Le revenu fiscal de référence de l'ensemble des ménages tous les parcs confondus s'élève à 19 040 €, soit une baisse de 2,2 % par rapport à l'année 2023 (19 471 €).

Tableau 6: Revenus fiscaux de référence (RFR) des ménages en fonction de leur composition – tous parcs confondus

Nombre de personnes dans le ménage	1	2	3	4	5	6	7	Total
Nombre de logements	148	71	46	24	6	1	1	297
RFR min	0 €	0 €	747 €	7 471 €	32 439 €	43 104 €	11 732 €	-
RFR moyen	15 171 €	20 552 €	21 131 €	29 669 €	35 219 €	0 €	0 €	-
RFR max	29 736 €	32 631 €	39 627 €	38 789 €	46 373 €	0 €	0 €	-
RFR médian	9 661 €	29 207 €	13 724 €	38 212 €	32 727 €	0 €	0 €	-
Plafond de ressources zone A*	37 581 €	56 169 €	73 630 €	87 909 €	104 592 €	117 694 €	130 810 €	-
Plafond de ressources zone B1*	37 851 €	56 169 €	67 517 €	80 875 €	95 739 €	107 738 €	119 743 €	-
Plafond de ressources zone B2 et C*	32 673 €	43 633 €	52 471 €	63 347 €	74 518 €	83 983 €	93 351 €	-

* Arrêté du 11 décembre 2023 modifiant l'arrêté du 26 mars 2004 relatif aux conditions d'application des dispositions de la sous-section 2 bis relative aux prêts conventionnés pour des opérations de location-accession à la propriété immobilière

3.3.1. Focus sur les ménages issus du parc locatif privé

58,2 % des ménages issus du parc locatif privé sont composés d'une seule personne. À titre de comparaison avec les données sur la totalité des ménages logés dans tout le parc confondu en BRS, on remarque que les ménages composés d'une personne y sont plus représentés (+8,4 points). A contrario, les proportions de ménages composés de 2 personnes y sont inférieurs (-1,7 points), de même pour les ménages composés de 3 personnes (-3,6 points).

Pour les ménages issus du parc privé, tous ménages confondus, le revenu moyen des ménages acquéreurs d'un BRS est de 18 349 €, c'est-à-dire très inférieur aux plafonds de ressources prévus par le décret. Ce revenu est également inférieur à celui de l'ensemble des acquéreurs de BRS (-3,8 %). Le revenu fiscal moyen pour les ménages issus du parc privé a baissé de 4,4 % en un an (19 194 €).

4,7 % de ces ménages ont un revenu fiscal de référence minimum égal à 0 (2,3 % en 2023). Il s'agit probablement de jeunes actifs accédant à la propriété.

Tableau 7: Revenus fiscaux de référence (RFR) des ménages en fonction de leur composition – parc locatif privé

Nombre de personnes dans le ménage	1	2	3	4	5	6	Total
Nombre de logements	113	43	23	13	1	1	194
RFR min	0 €	0 €	1 830 €	7 471 €	46 373 €	43 104 €	-
RFR moyen	15 223 €	22 057 €	22 271 €	28 868 €	0 €	0 €	-
RFR max	29 736 €	32 631 €	39 627 €	38 173 €	0 €	0 €	-
RFR médian	9 661 €	22 453 €	13 780 €	37 885 €	0 €	0 €	-
Plafond de ressources zone B1*	37 851 €	56 169 €	67 517 €	80 875 €	95 739 €	107 738 €	-
Plafond de ressources zone B2 et C*	32 673 €	43 633 €	52 471 €	63 347 €	74 518 €	83 983 €	-

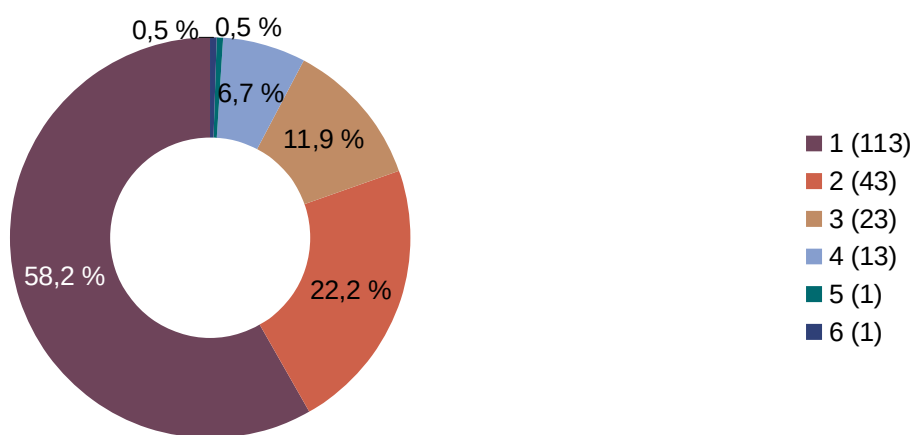


Figure 7: Composition des ménages issus du parc locatif privé

3.3.2. Focus sur les ménages issus du parc locatif public

Tableau 8: Revenus fiscaux de référence (RFR) des ménages en fonction de leur composition – parc locatif public

Nombre de personnes dans le ménage	1	2	3	4	5	6	7	Total
Nombre de logements	26	27	22	11	5	0	1	92
RFR min	1 749 €	9 703 €	9 976 €	20 874 €	17 647 €	0 €	11 732 €	-
RFR moyen	15 341 €	20 066 €	20 326 €	30 616 €	32 988 €	0 €	0 €	-
RFR max	24 998 €	27 291 €	33 402 €	38 789 €	45 837 €	0 €	0 €	-
RFR médian	21 259 €	23 947 €	21 911 €	29 832 €	32 727 €	0 €	0 €	-
Plafond de ressources zone B1*	37 851 €	56 169 €	67 517 €	80 875 €	95 739 €	107 738 €	119 743 €	-
Plafond de ressources zone B2 et C*	32 673 €	43 633 €	52 471 €	63 347 €	74 518 €	83 983 €	93 351 €	-

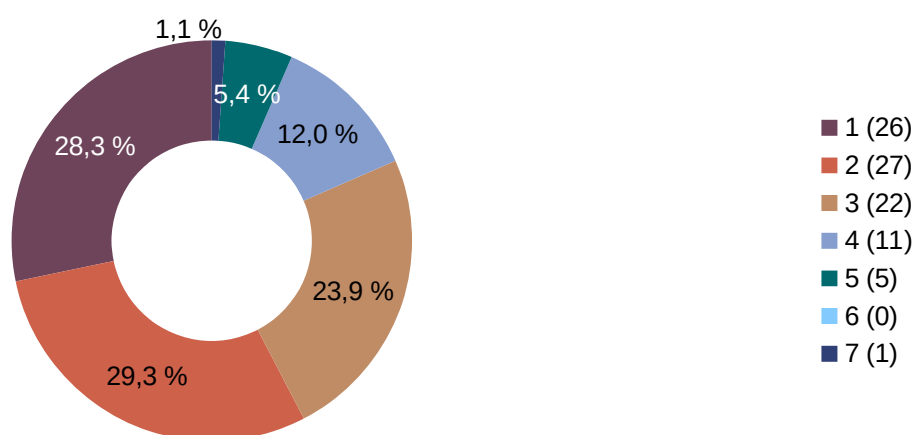


Figure 8: Composition des ménages issus du parc locatif social

La répartition des ménages issus du parc locatif social ne correspond pas aux proportions des ménages issus du parc privé, et aux acquéreurs de BRS en général. On remarque une relative égalité des proportions entre les ménages composés d'une seule personne (28,3%), 2 personnes (29,3%) et 3 personnes (23,9%).

Pour les ménages issus du parc public, tous ménages confondus, le revenu moyen des ménages acquéreurs d'un BRS est de 21 045 €, c'est-à-dire très inférieur aux plafonds, mais supérieur aux revenus moyens des ménages issus du parc privé. Ce revenu est supérieur à celui de l'ensemble des acquéreurs de BRS (+10,5 %). Le revenu fiscal moyen pour les ménages issus du parc public a augmenté de 2,9 % en un an (20 447 €). On peut constater l'absence de ménages dont les revenus minimum sont égal à 0.

Les revenus médians sont supérieurs pour les ménages d'une personne, 2 et 3 personnes aux revenus médians des locataires issus du parc privé. Pour la catégorie composée de 4 personnes, ils sont inférieurs.

4. 865 logements en BRS livrés en Bretagne sur la période 2021-2024

Le bail réel solidaire se développe en Bretagne avec un parc constitué de 865 logements, dont la moitié se situe à Rennes.

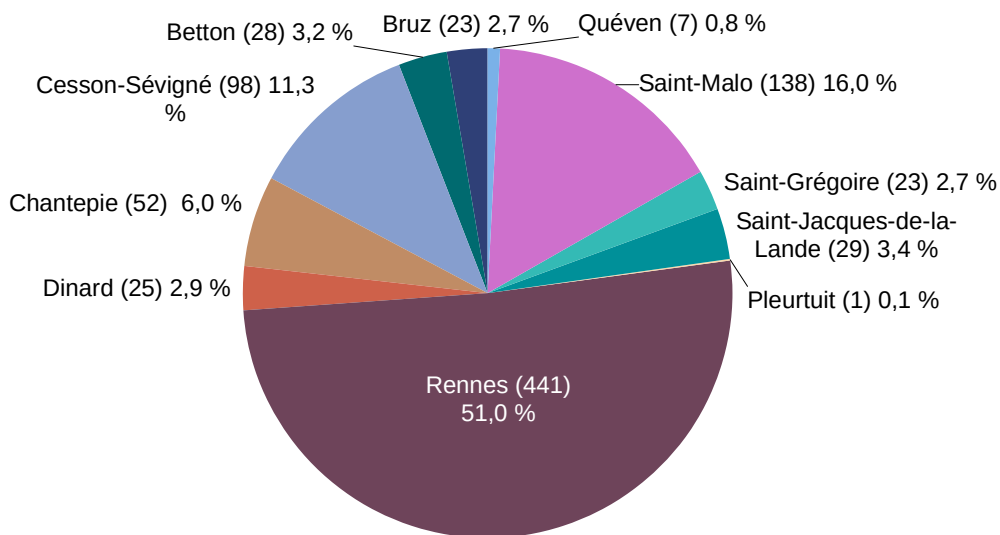


Figure 9: 865 logements en BRS livrés en Bretagne sur la période 2021-2024 sur 11 communes

5. Part des logements en BRS dans l'accèsion sociale à la propriété

Le BRS ne s'est pas substitué au PSLA (prêt social location-accession). Quant à la vente HLM à l'occupant, elle reste assez marginale dans le paysage de l'accèsion sociale. Le BRS apparaît aujourd'hui comme une offre complémentaire à celle du PSLA.

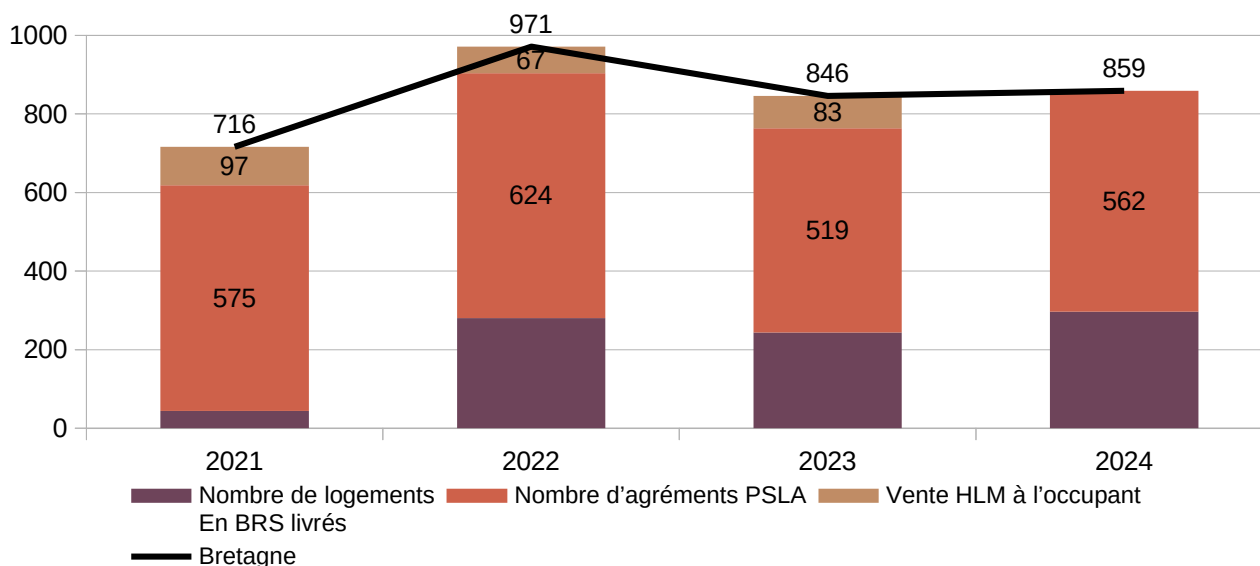


Figure 10: Évolution du nombre de BRS, PSLA et vente HLM à l'occupant

NB : Les données RPLS 2024 (vente HLM à l'occupant) seront connues en janvier 2026.

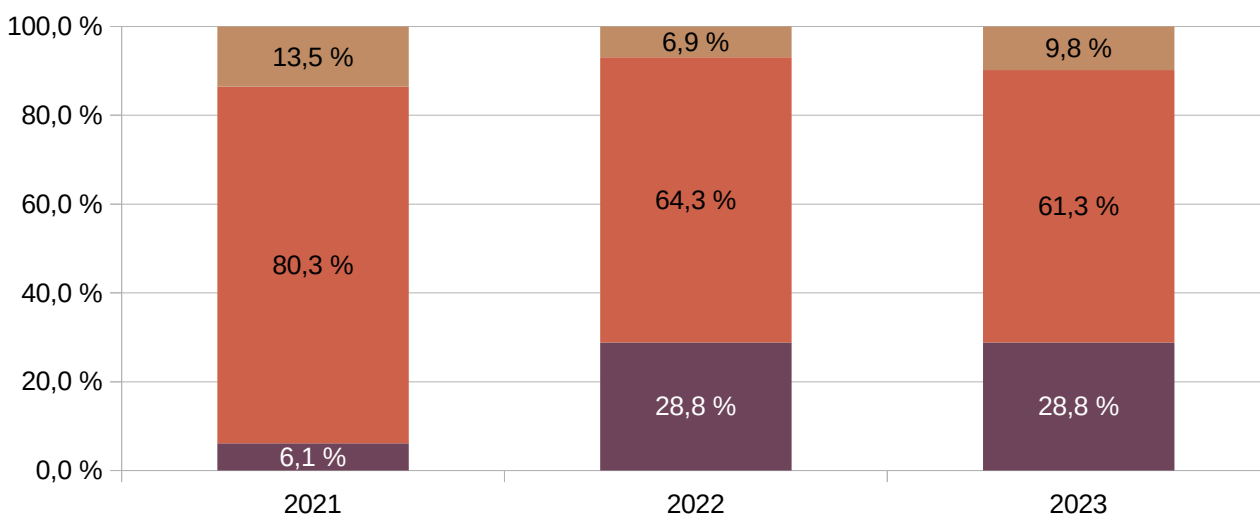


Figure 11: Évolution du nombre de BRS, PSLA et vente HLM à l'occupant en %

Conclusion

Les OFS sont encore récents et la dissociation entre le foncier et le bâti reste peu connue. Les perspectives de développement de cet outil sont importantes dans un contexte de crise du logement due principalement aux prix élevés des biens disponibles. Par ailleurs, le montage des opérations immobilières demande de plus en plus de temps. Le prochain bilan d'activité devrait montrer la concrétisation des programmes lancés par des OFS qui n'ont pas encore effectués de livraison, notamment dans le Morbihan.