

Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) Grand Est

Matinée thématique consacrée
à l'accession sociale / aidée à la propriété

Mardi 7 octobre 2025

Fil conducteur de la matinée

« L'accession sociale / aidée à la propriété »

✓ Introduction

✓ Panorama de l'accession sociale / aidée

- Quelques rappels sur le marché immobilier du Grand Est et sur l'accession sociale et aidée (*DREAL*)
- Présentation de l'étude ANIL / ADIL de mars 2025 et focus sur les principales caractéristiques du PTZ (*ADIL57*)
- Quelques chiffres clés de l'accession sociale proposée par les bailleurs en Grand Est (*ARCA / URHLM*)
- Evolution et principales caractéristiques du PSLA et de la vente HLM (*DREAL*)
- Observatoire des ventes HLM en Lorraine (*ARELOR*)
- Stratégies des bailleurs (*VIVEST*) et des collectivités (*Haguenau, Nancy, ...*)

✓ Focus sur le bail réel solidaire (BRS) et regards croisés sur sa mise œuvre opérationnelle (*DREAL*)

✓ Dispositifs pour faciliter l'accession sociale à la propriété

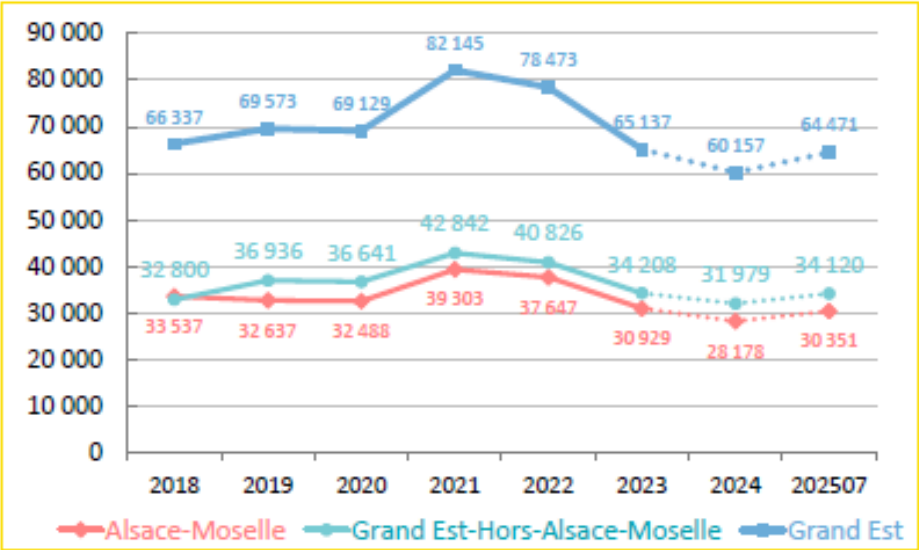
- Interventions du milieu bancaire et d'Action Logement

✓ Conclusion



Un marché immobilier en Grand Est en retrait

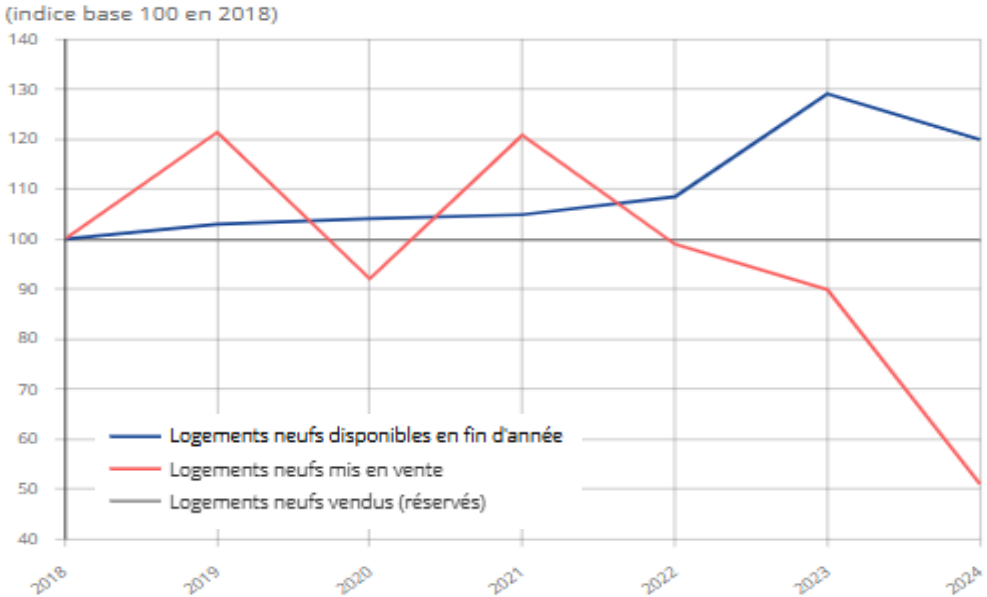
Evolution des transactions dans l'ancien depuis 2018



Baromètre des territoires de la FNAIM

60157 transactions dans l'ancien réalisées en 2024

Evolution des ventes de logements neufs depuis 2018



INSEE Conjoncture Grand Est n°47 paru le 26/06/2025
<https://www.insee.fr/fr/statistiques/8354154?sommaire=8354832>

4030 ventes de logements neufs réalisées en 2024

Panorama de l'accession sociale / aidée

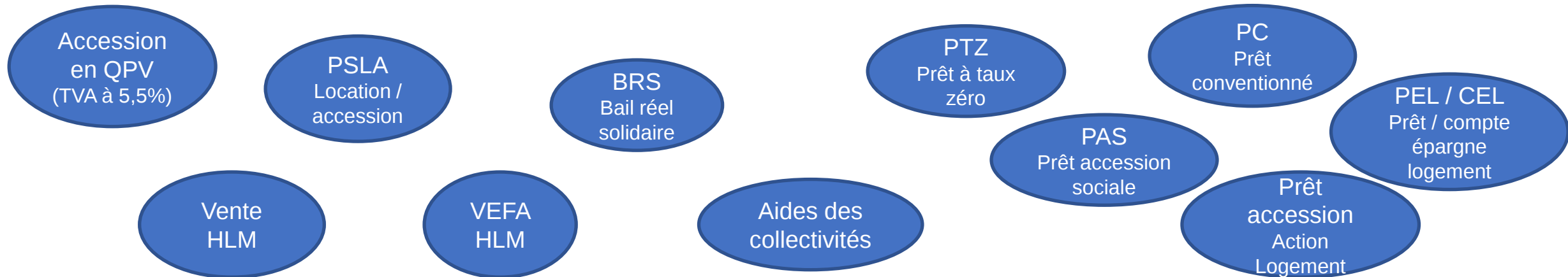
Qu'est ce que l'accèsion sociale ou aidée à la propriété ?

Principaux outils

▪ C'est une forme d'accèsion abordable à la propriété **qui permet aux ménages à revenus modestes ou médians** d'accéder à la propriété, à partir d'une offre de logements à **des prix plafonnés et inférieurs à ceux du marché** pour faciliter une **accèsion plus sécurisée** à la propriété et/ou grâce à des dispositifs de soutien financier (prêts et dispositifs fiscaux notamment).

- **L'accèsion sociale**, c'est notamment pour les organismes HLM un cadre d'intervention défini par:
 - **des plafonds de vente** pour commercialiser les logements dépendant du zonage A/B.C
 - **des plafonds de ressources** pour cibler certaines catégories de ménages
 - **Une sécurisation HLM** permettant à l'accédant pendant une durée de 15 ans de demander le rachat de son logement dans certaines circonstances (accident de la vie...) ou de retourner dans le parc locatif

Selon le dispositif d'accèsion sociale à la propriété retenu, les modalités de ces garanties peuvent varier.



Conclusions de l'étude ANIL / ADIL « Accéder à la propriété à l'heure de la crise du logement » Mars 2025

Evolution et principales caractéristiques du PTZ

Chiffres clés de l'accès sociale pour les organismes HLM en Grand Est

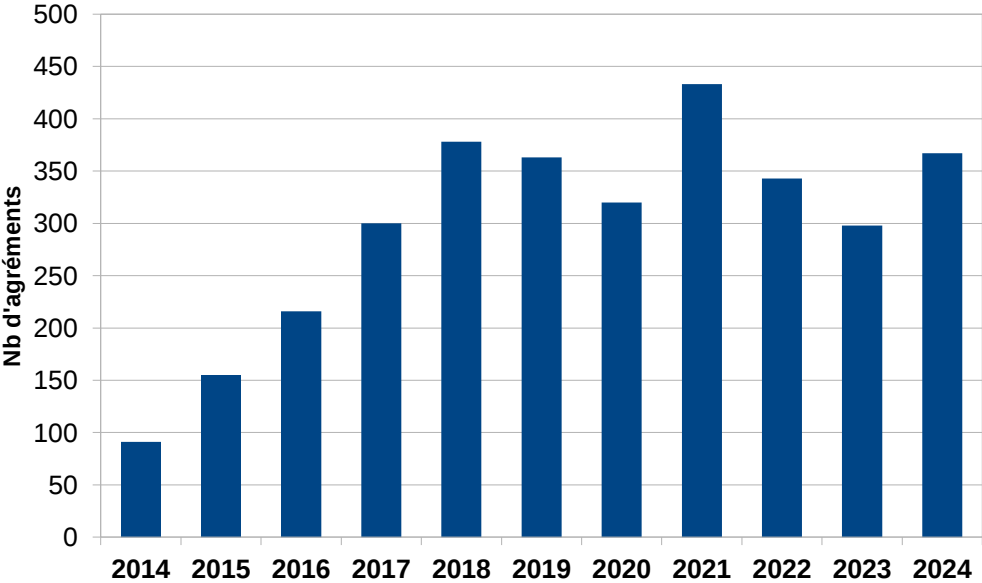
Evolution et principales caractéristiques du PSLA en Grand Est

(regard complémentaire DREAL)

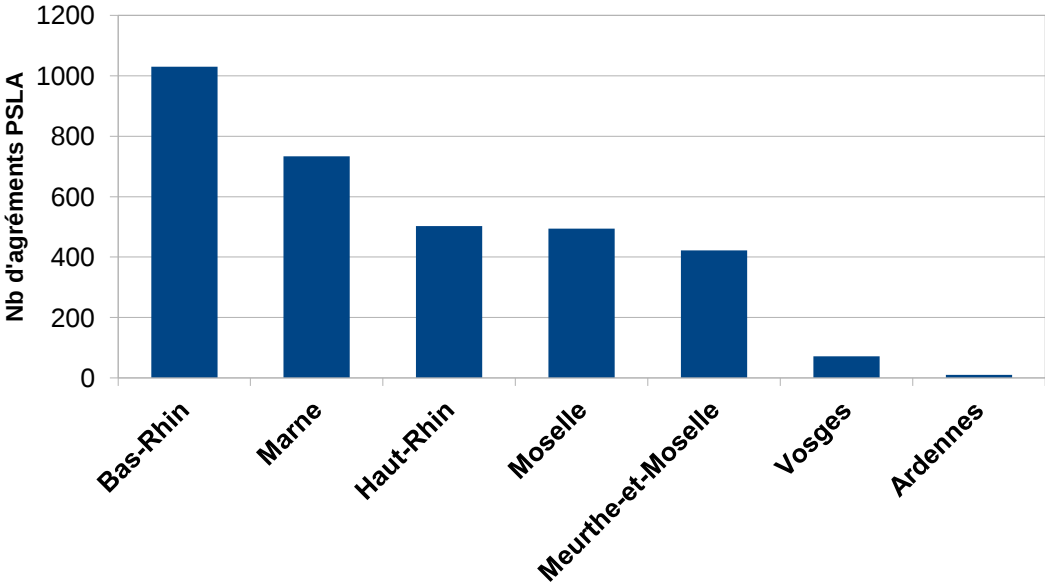
Agréments PSLA en volume

(données SISAL / infoSIAP)

Agréments PSLA sur 10 ans



Agréments PSLA pas département sur 10 ans

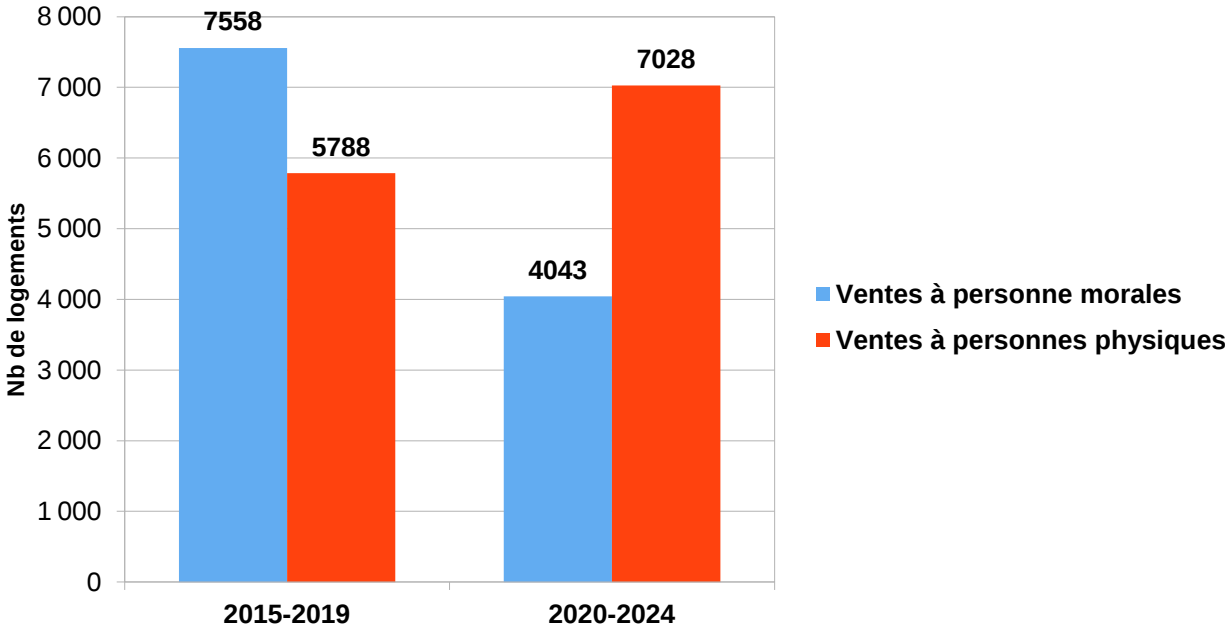


Evolution et principales caractéristiques de la vente HLM en Grand Est

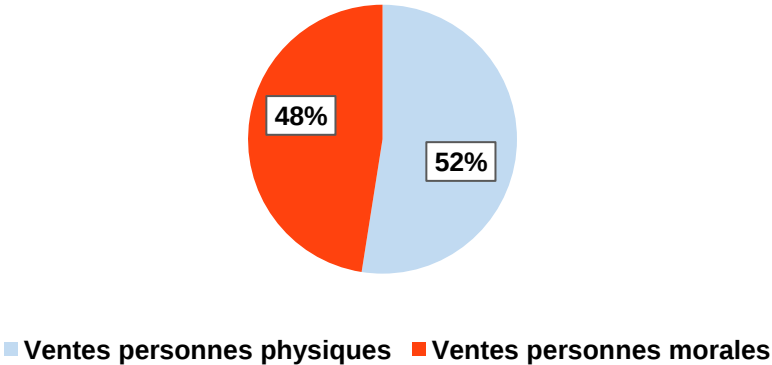
(analyse données RPLS)

Un peu plus de 25 000 logements vendus sur 10 ans dont 12 800 ventes à des personnes physiques

Tendance des ventes (2x5 ans)



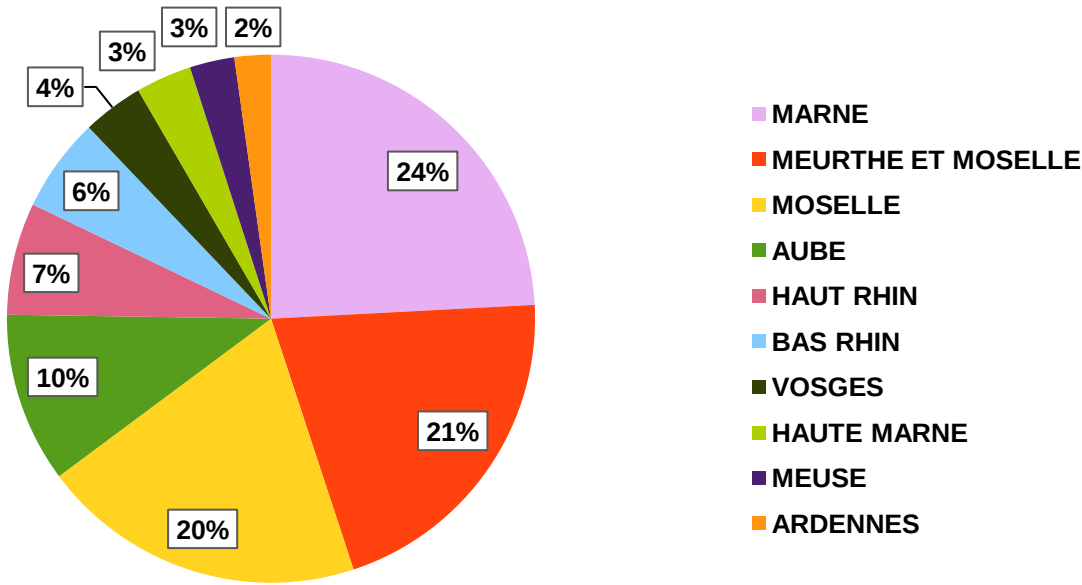
Répartition par type de vente sur 10 ans



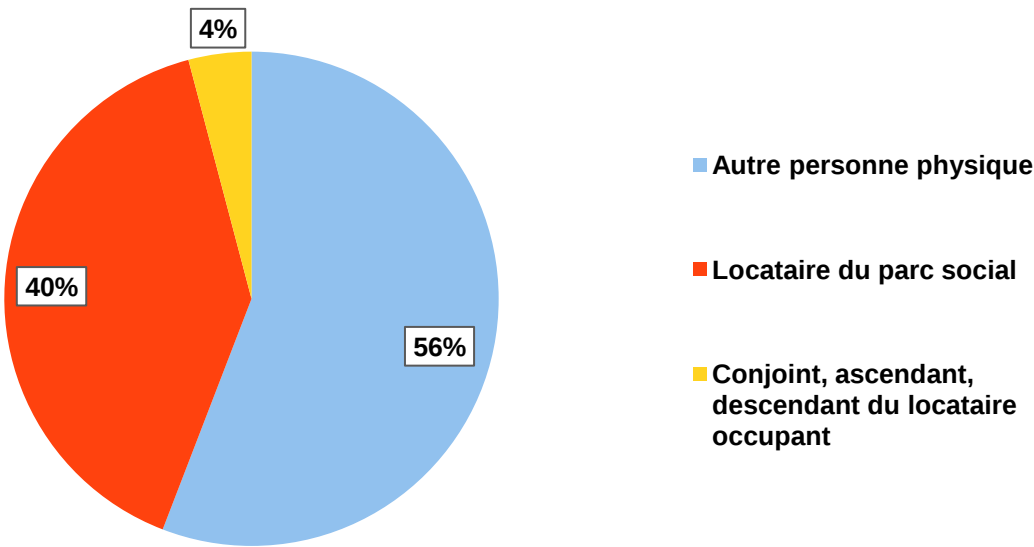


Caractéristiques des ventes à des personnes physiques

Logements vendus par département

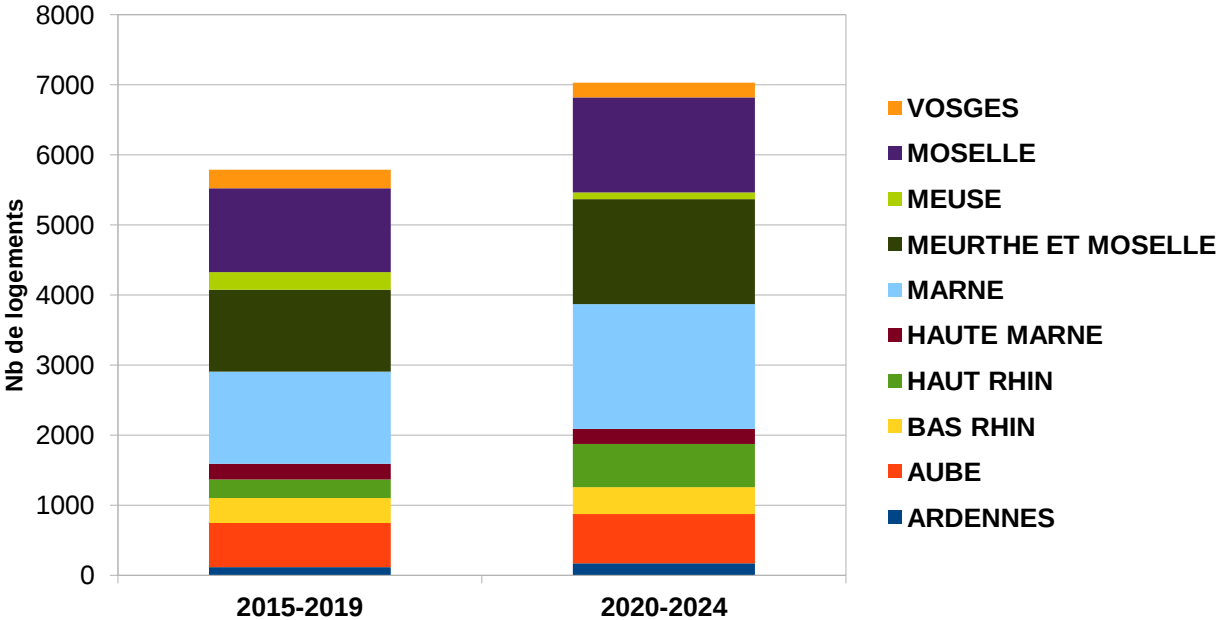


Ventes par type d'acheteur

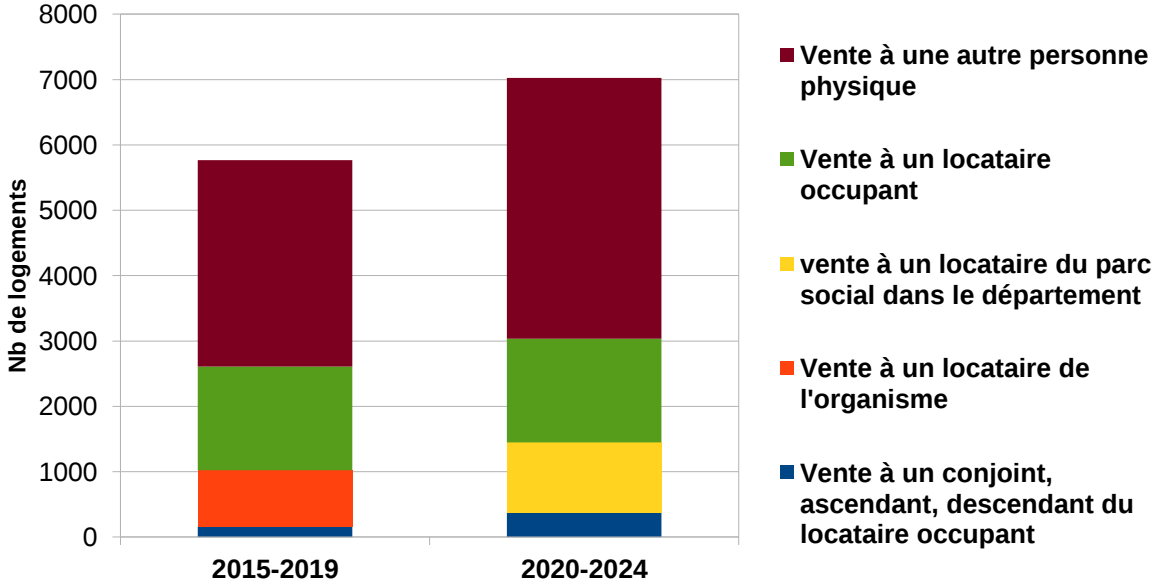


Détail des ventes sur deux périodes quinquennales

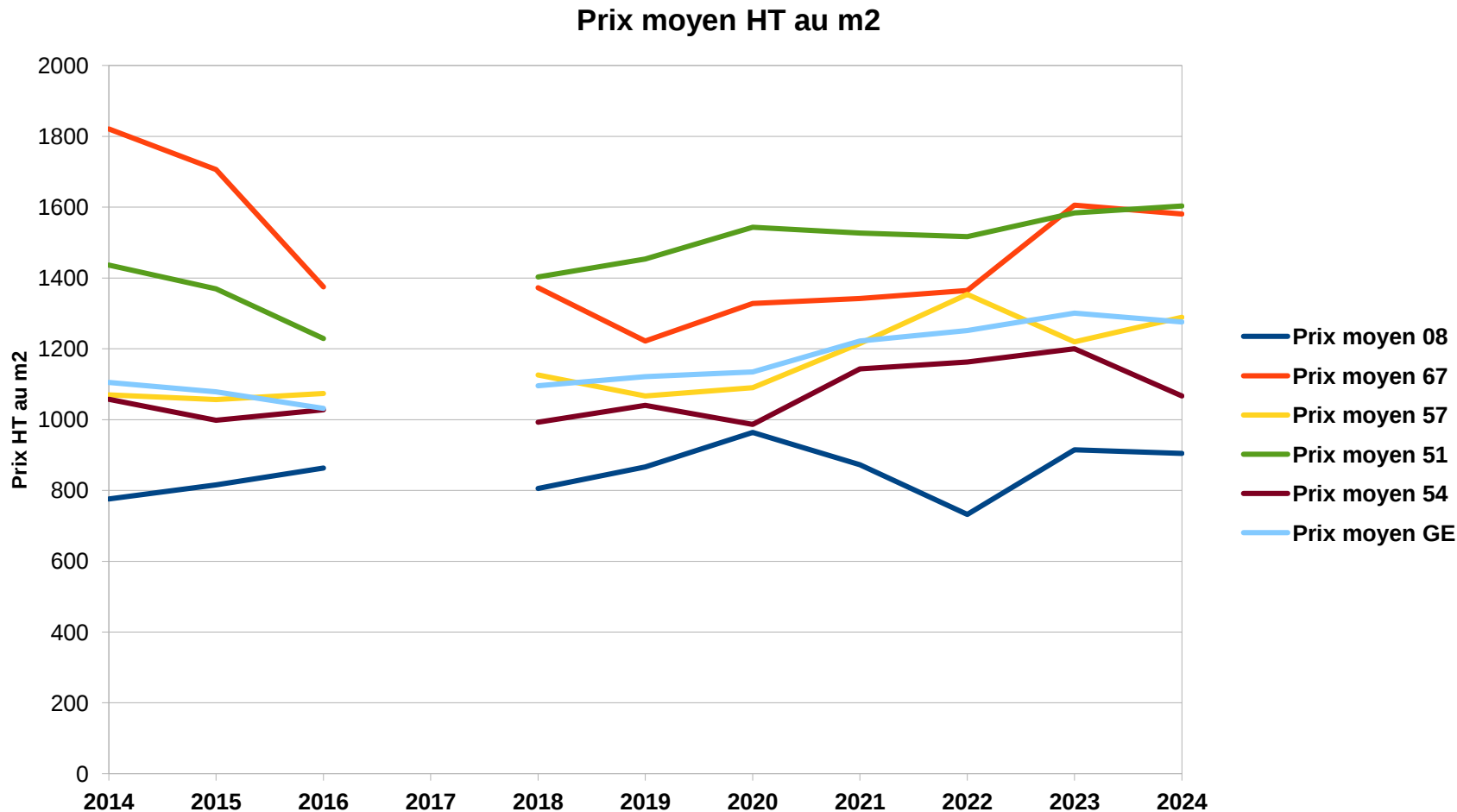
Vente de logements par département



Ventes par types d'acheteurs



Prix moyen (€) HT sur 10 ans



Focus sur l'observatoire des ventes HLM en Lorraine

Place de l'accession sociale à la propriété dans la stratégie patrimoniale d'un bailleur

VIV'EST
Loïc MORONI

Stratégies d'actions des collectivités pour soutenir l'accès social à la propriété

Echanges avec les participants

Focus sur le bail réel solidaire

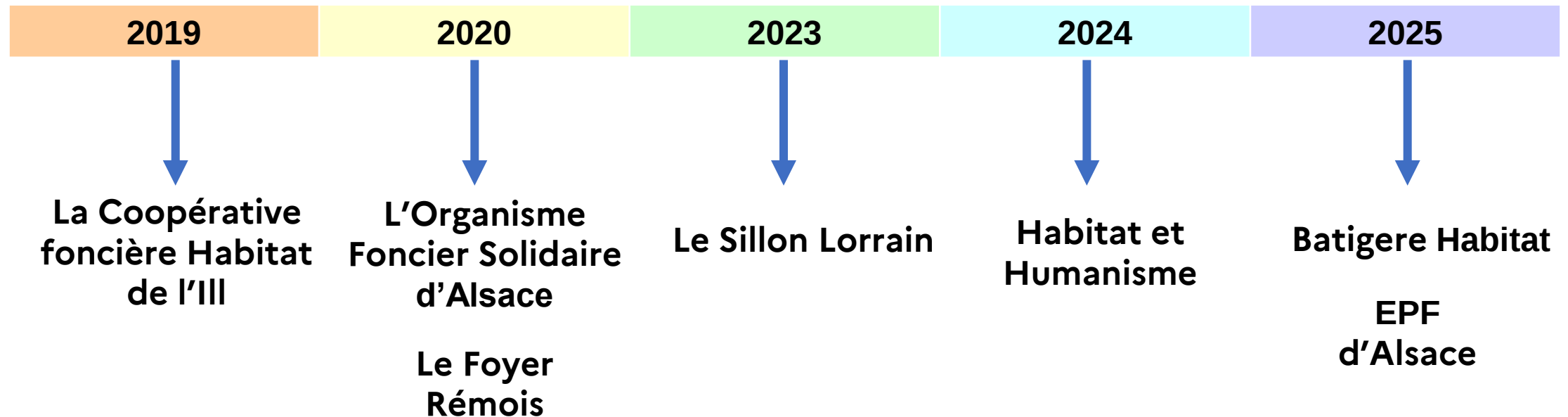
Le dispositif OFS / BRS

- Création en 2014 des **O**rganismes de **F**oncier **S**olidaire par la loi ALUR, et du **B**ail **R**éel **S**olidaire en 2015 par la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques
- L'OFS, organisme à but non lucratif agréé par le préfet de région, a pour objet de détenir la propriété de terrains sur lesquels des logements sont bâtis
- Le principe du dispositif OFS/BRS : dissociation entre le foncier, propriété de l'OFS, et le bâti, propriété du ménage → le BRS permet à un ménage, sous conditions de ressources, de devenir propriétaire du bâti et de louer le foncier à l'OFS en contrepartie du versement d'une redevance mensuelle
- Points forts du dispositif :
 - . neutralisation ou abaissement du coût du foncier, en particulier dans les zones tendues
 - . contrat rechargeable de 18 à 99 ans → parc de logements en accession sociale à la propriété pérenne
 - . encadrement des prix de cession : caractère anti-spéculatif et solidaire du dispositif

Plateforme **BoRiS** (<https://boris.beta.gouv.fr/>) : simulateur d'éligibilité, informations sur le dispositif, répertoire des villes où des programmes sont en vente, service de mise en relation avec les vendeurs

Bilan 2024 GE (en cours) / le BRS au niveau national

Etat des lieux des agréments OFS en région Grand Est



 **Octobre 2025 : 7 OFS agréés dans le Grand Est – 1 demande en cours d’instruction – 1 nouvelle demande potentielle**

Logements BRS livrés en Grand Est au 31/12/2024

source : Bilan OFS 2024

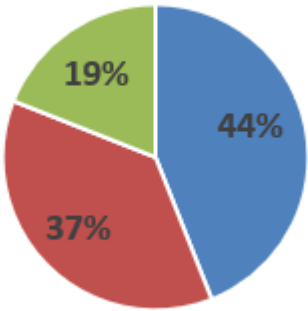


Au 31/12/2024, **57** logements BRS livrés, situés dans le département du Bas-Rhin, en zone B1

	Superficie moyenne du logement en m ² (SH)	Montant moyen de la redevance mensuelle en €	Montant moyen de la redevance/m2 en €	Prix moyen de vente total en € (HT)	Prix moyen de vente/m2 en € (HT)
T2	48,51	68,24	1,41	137 623	2 837
T3	65,52	85,76	1,31	189 321	2 889
T4	83,30	98,36	1,18	232 917	2 796
	61,49	80,51	1,31	175 059	2 847

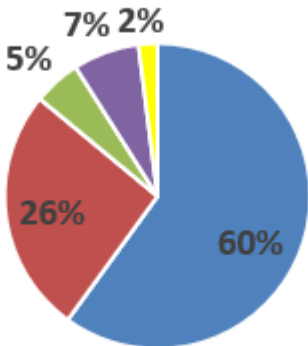
Ventes en BRS

Type de logement



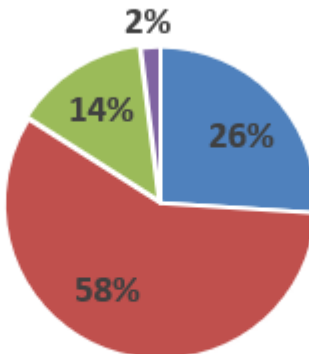
■ T2 ■ T3 ■ T4

Composition du ménage



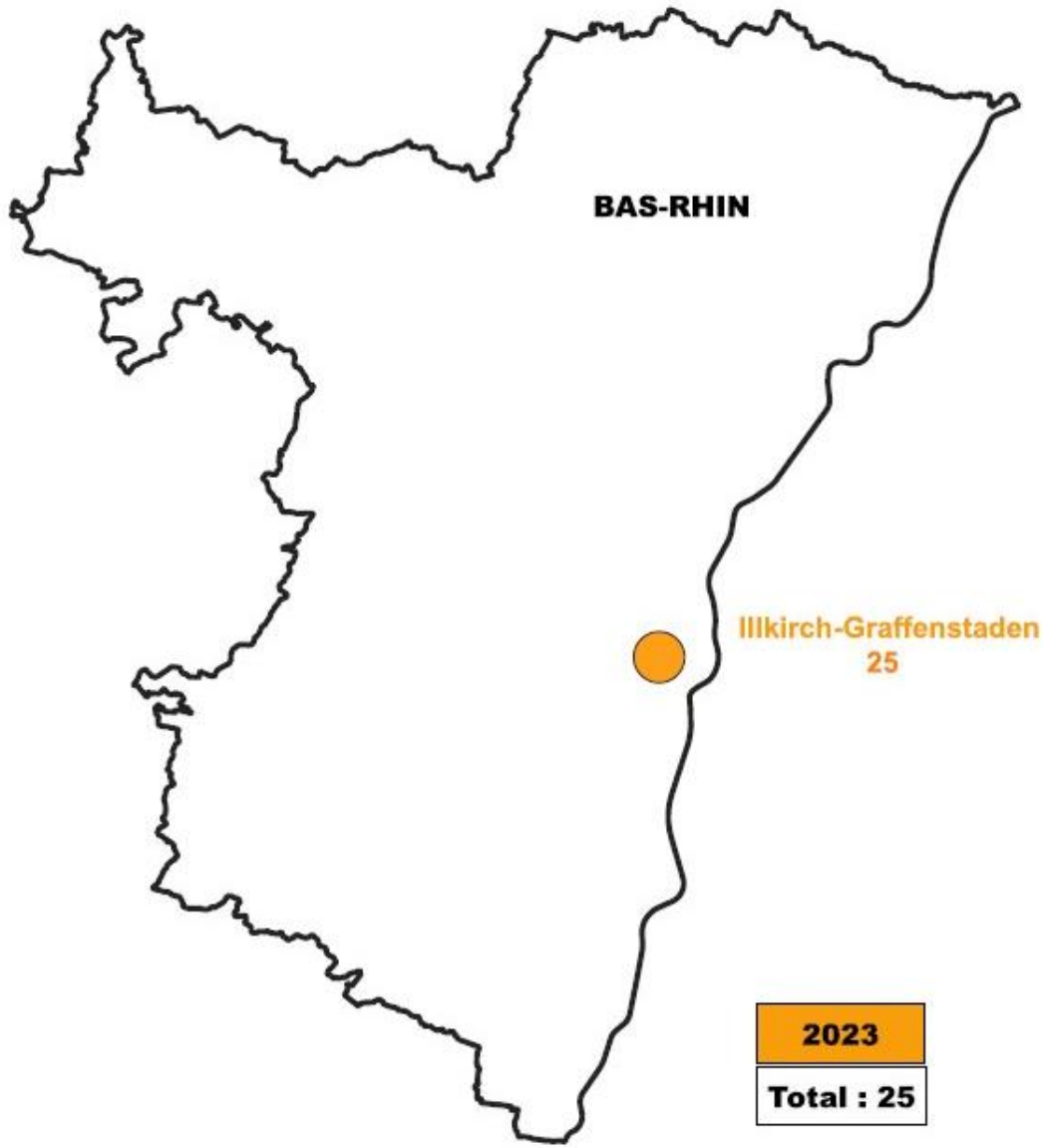
■ 1 p ■ 2 p ■ 3 p ■ 4 p ■ 5 p

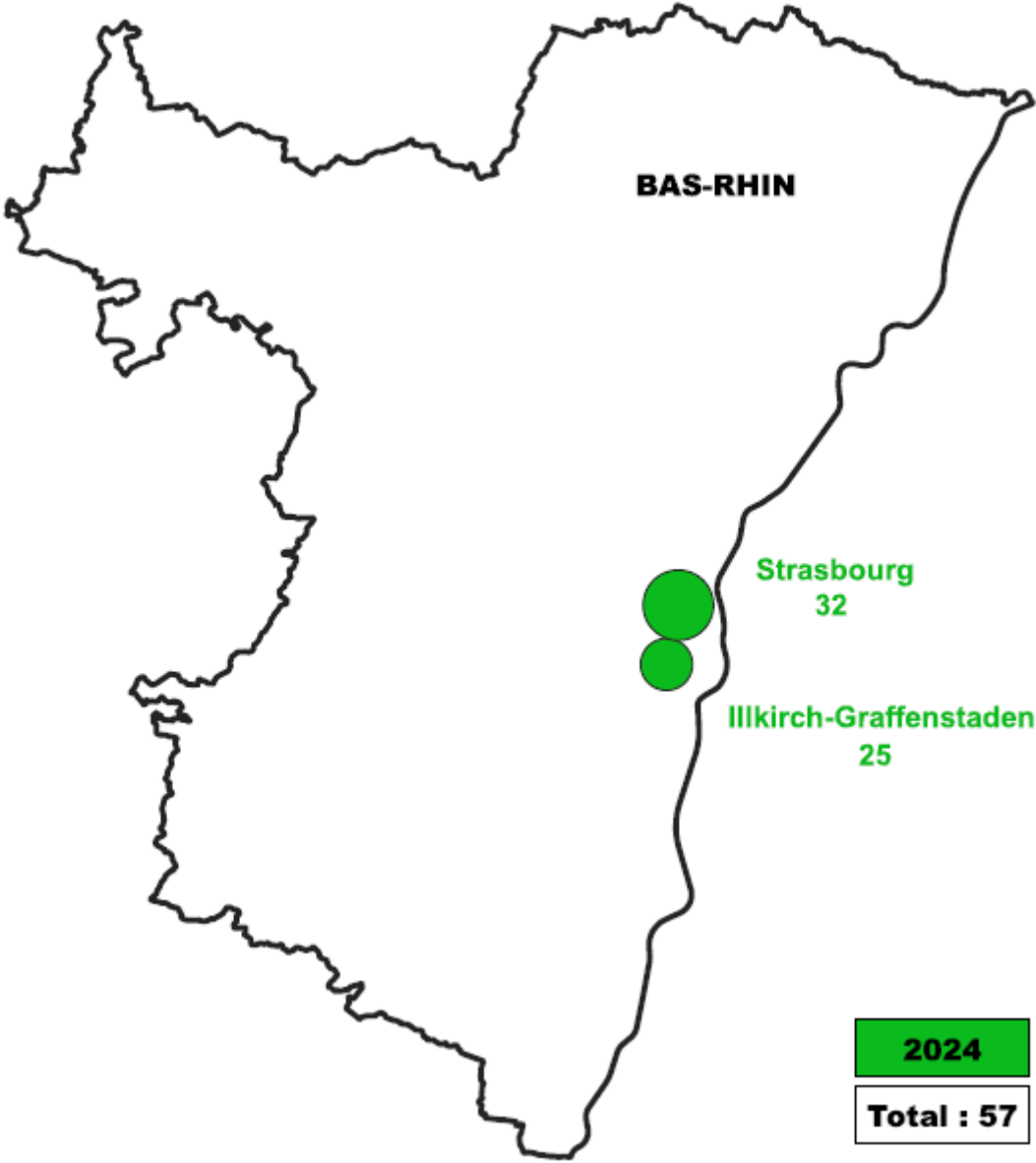
Parcours des ménages

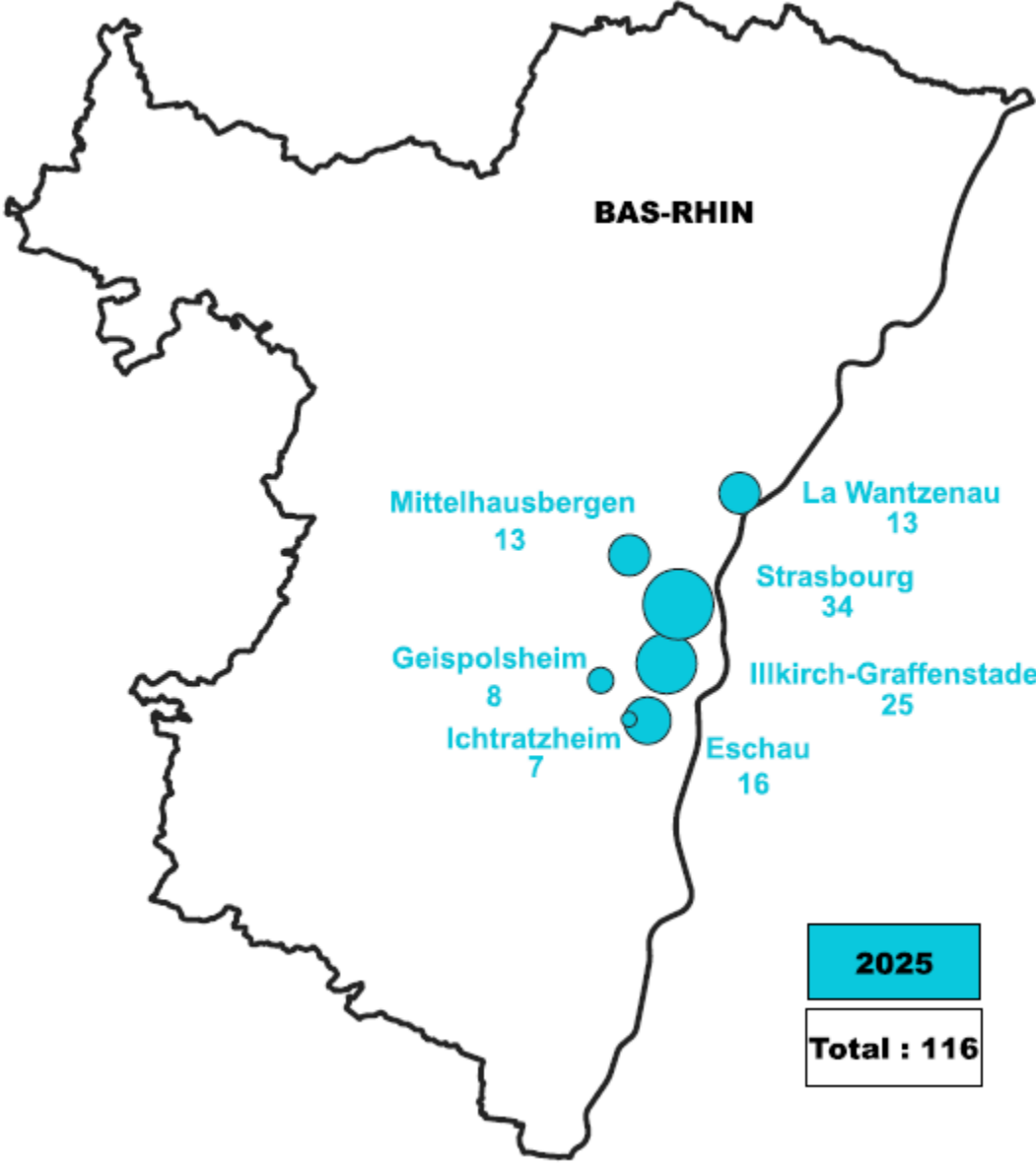


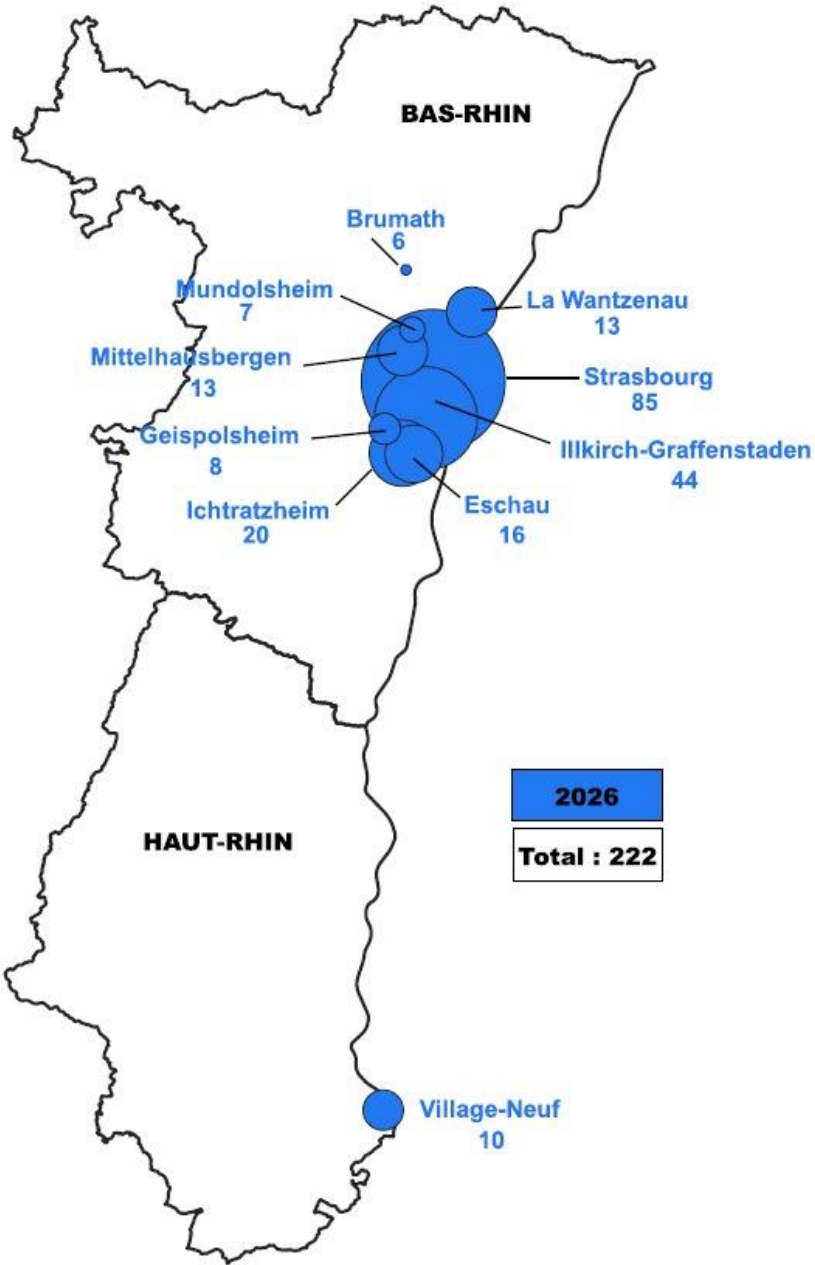
■ Hébergé à titre gratuit ■ Locataire parc privé
■ Locataire parc social ■ Propriétaire

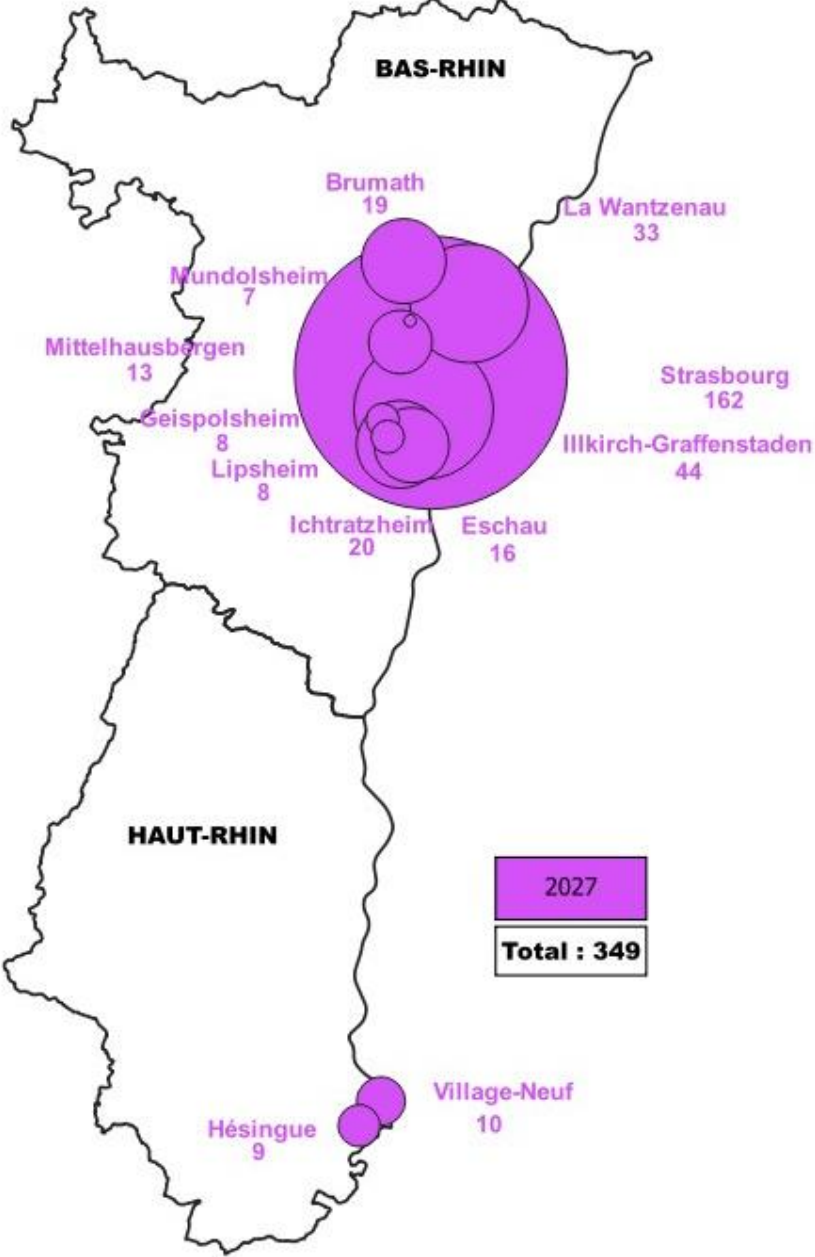
Evolution du nombre de BRS en région Grand Est de 2023 à 2027











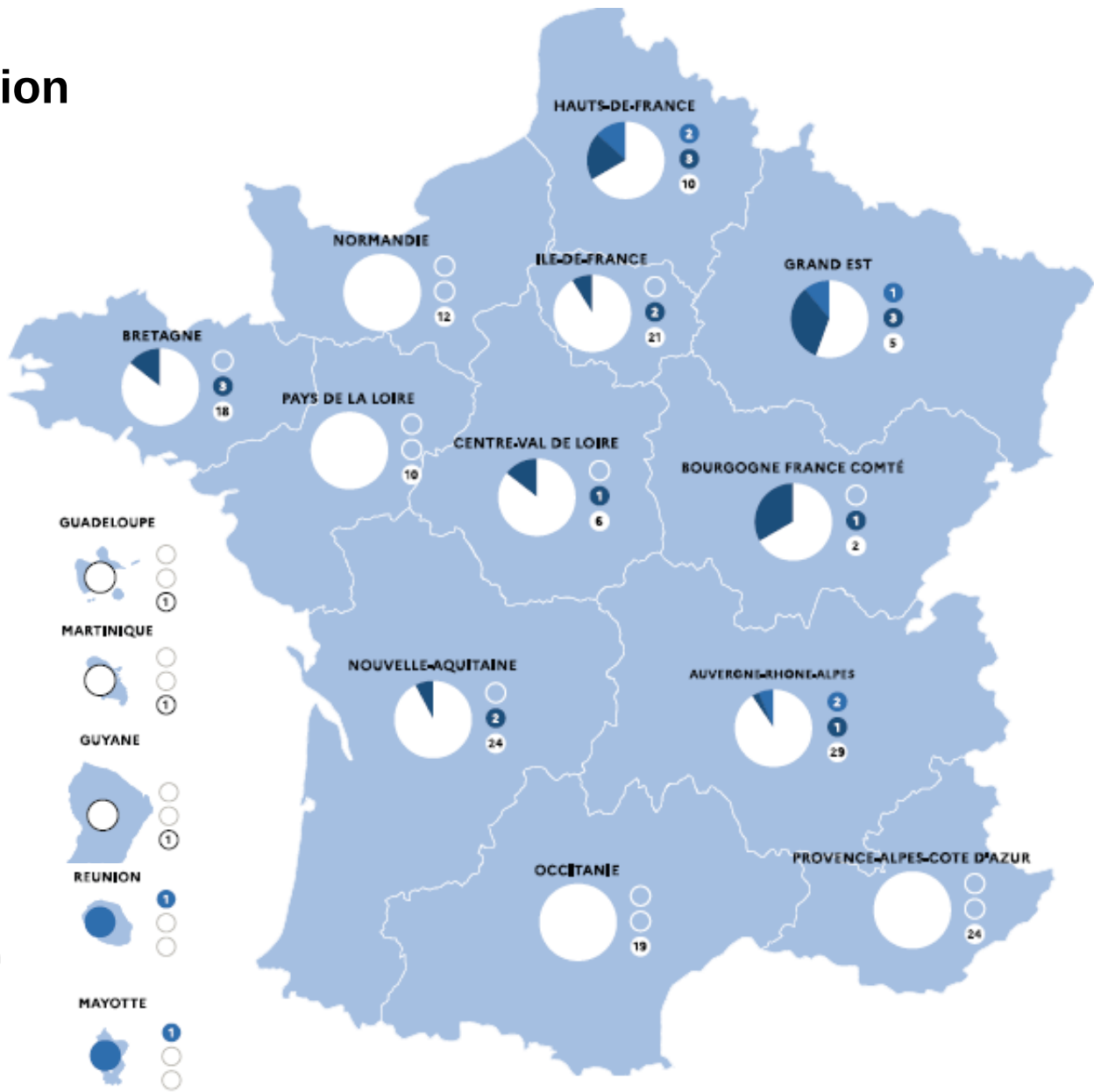
Etat des lieux du dispositif OFS/BRS au niveau national

Les OFS agréés et en projet par région (source : DGALN/DHUP)

Au 31/12/2024, **188 agréments OFS** ont été délivrés, concernant **155 entités**, répartis sur les 13 régions métropolitaines et les DROM-COM

Etat des agréments OFS par région

- Projet [7]
- En cours d'instruction [16]
- Agréé [188]



Appréciation de l'activité des OFS

Le dispositif OFS/BRS suit une dynamique forte tant au niveau national que régional :

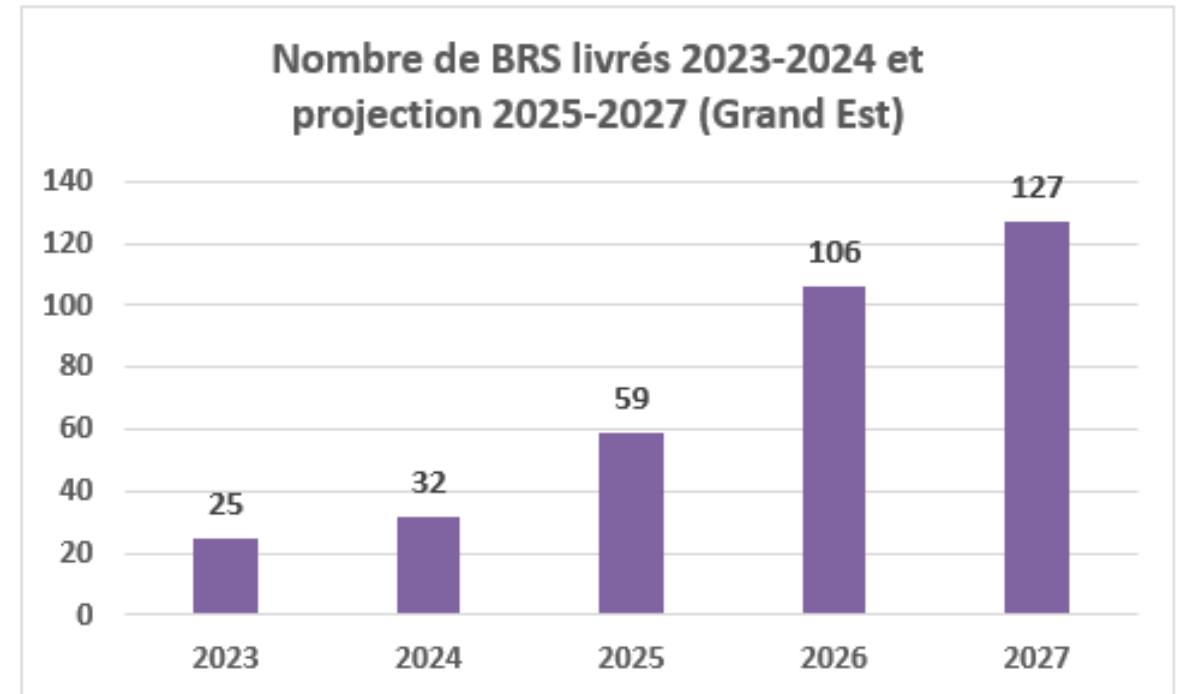
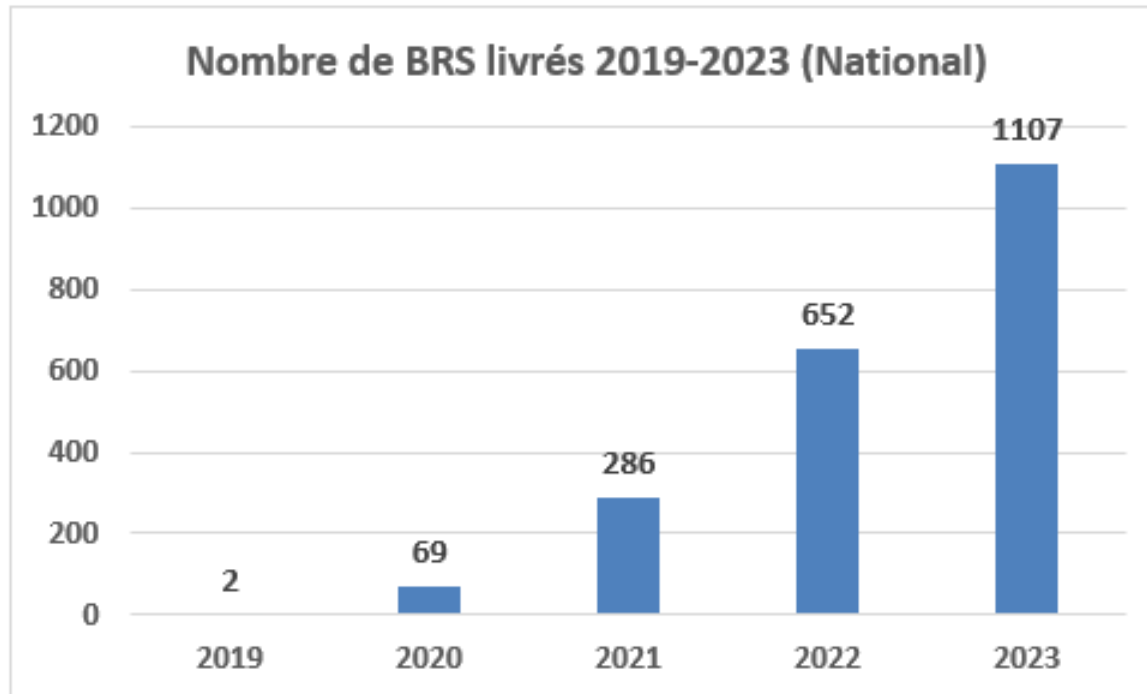


Illustration du dispositif par une opération concrète : l'Orée du Baggerse à Illkirch-Graffenstaden

Echanges avec les participants

Quels outils pour promouvoir / favoriser l'accèsion sociale ?

Dispositions / mesures mises en place par le milieu bancaire pour faciliter l'accession à la propriété (dispositifs nationaux ou spécifiques / outils)

Présentation des offres Action Logement en accession abordable pour les salariés (financements BRS octroyés aux OFS et à la commercialisation des offres en accession abordable aux salariés)

Echanges avec les participants

Conclusion de la matinée

MERCI POUR VOTRE ATTENTION