

Accession HLM en action

Suivi de l'activité en accession groupée des organismes HLM

n°1
T1 2007

Les indicateurs présentés dans ce document sont issus des données recueillies par les trois Fédérations (Fédération des Coopératives Hlm, Fédération des ESH et Fédération des Offices publics de l'habitat) auprès des organismes Hlm adhérents de la Société de Garantie de l'Accession des organismes Hlm au 31 mars 2007. Ils n'intègrent pas les opérations des Sociétés de Crédit Immobilier en accession sociale.

Ces indicateurs concernent les **opérations d'accession groupée en cours** (sous ordre de service) et ne concernent donc pas la production en diffus pour l'essentiel le contrat de construction de maison individuelle (CCMI).

Une opération est dite en cours si l'ordre de service « gros œuvre » est signé et si elle n'est pas achevée, ou si elle est achevée, elle n'est pas entièrement commercialisée.

Les opérations de location-accession restent en cours jusqu'à la levée d'option.

Les opérations en projet ne sont pas recensées.

La production en accession sociale au 31 mars 2007

1 - Ventilation du nombre d'opérations et du nombre de logements en cours :

Nombre d'opérations en cours

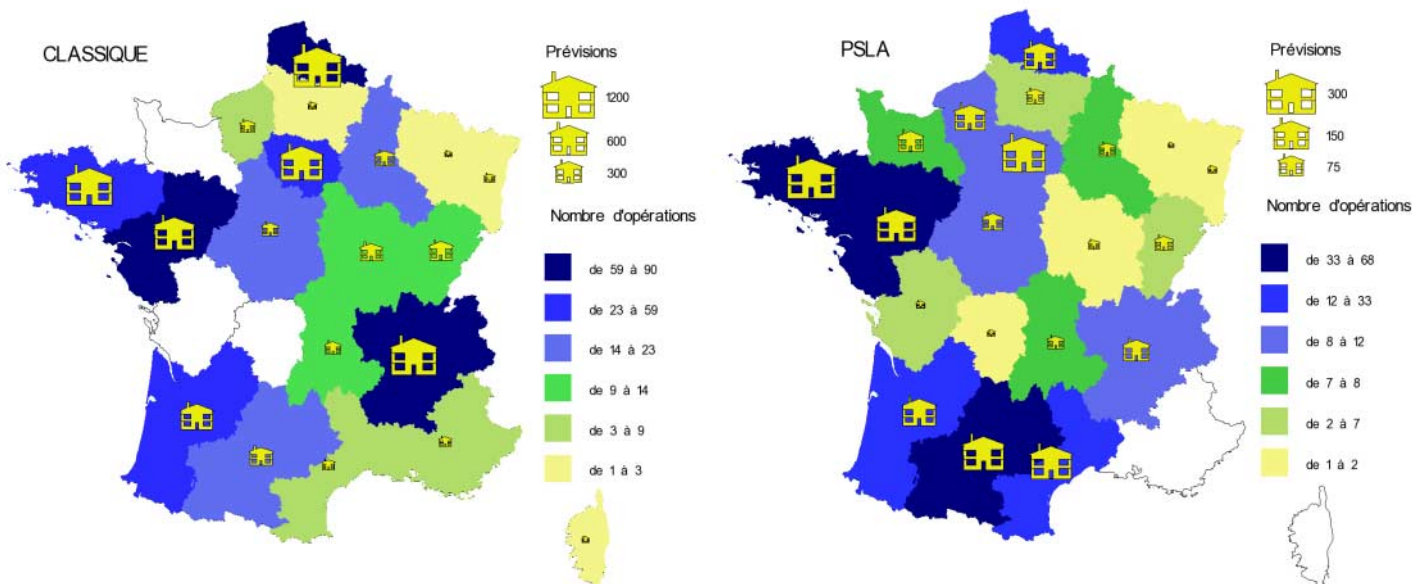
	ACCESSION CLASSIQUE	LOCATION-ACCESSION	TOTAL
COOP	237	84	321
ESH	170	116	286
Offices	28	61	89
TOTAL	435	261	696

Nombre de logements en cours

	ACCESSION CLASSIQUE	LOCATION-ACCESSION	TOTAL
COOP	4 032	774	4 806
ESH	1 665	630	2 295
Offices	432	490	922
TOTAL	6 129	1 894	8 023

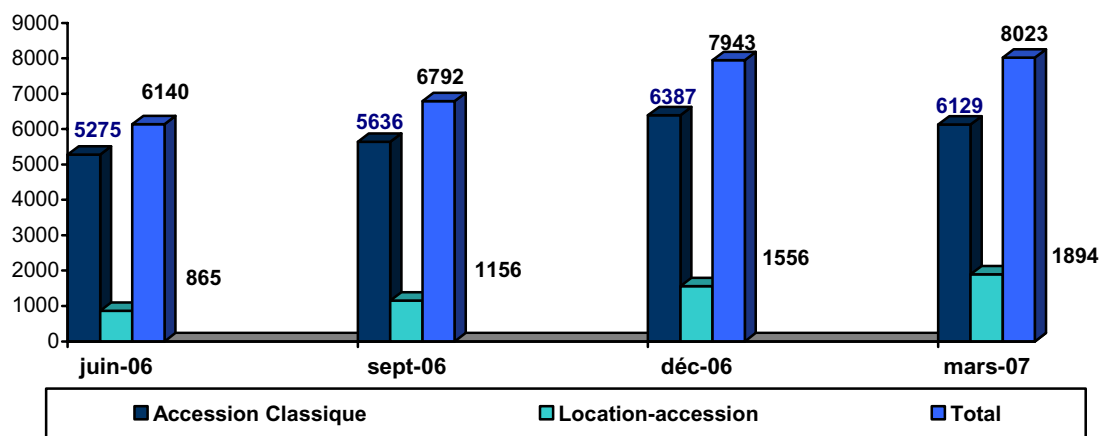
Les opérations d'accession en cours des organismes Hlm représentent plus de 8 000 logements en stock, dont 6 100 en accession classique (76 %) et 1 900 en location-accession (24 %).

En moyenne, une opération en accession sociale comporte 14 logements, soit deux fois plus qu'une opération en location-accession.



REGIONS	ACCESSION CLASSIQUE		LOCATION-ACCESSION	
	Opérations	Logements	Opérations	Logements
ALSACE	2	49	1	10
AQUITAINE	23	439	18	138
AUVERGNE	9	106	7	31
BASSE-NORMANDIE			7	75
BOURGOGNE	10	211	2	15
BRETAGNE	52	927	39	290
CENTRE	16	113	10	52
CHAMPAGNE-ARDENNE	14	155	7	30
CORSE	1	24		
FRANCHE-COMTÉ	12	236	5	40
HAUTE-NORMANDIE	6	97	9	116
ILE-DE-FRANCE	41	763	9	225
LANGUEDOC-ROUSSILLON	8	71	18	205
LIMOUSIN			2	7
LORRAINE	2	21	1	4
MIDI-PYRÉNÉES	17	220	33	207
NORD-PAS-DE-CALAIS	67	1 009	12	127
PAYS DE LA LOIRE	90	690	68	192
PICARDIE	3	30	3	38
POITOU-CHARENTES			2	9
PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR	3	62		
RHÔNE-ALPES	59	906	8	83
TOTAL	435	6 129	261	1 894

2 - Evolution du nombre de logements en cours



Au premier trimestre 2007, le nombre total de logements en cours est quasiment stable par rapport au trimestre précédent, sous le double effet d'une part, de l'augmentation de 22 % de la location-accession et d'autre part, d'une diminution de 4 % de l'accession classique.

Cependant, au cours du 1^{er} trimestre 2007, ont été recensées autant de nouvelles opérations d'accession classique que d'opérations en location-accession :

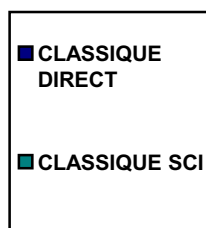
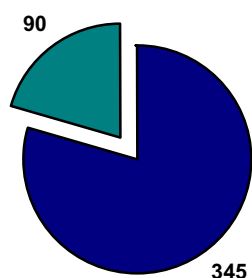
- 67 nouvelles opérations en accession classique qui représentent 669 logements,
- 66 nouvelles opérations en location-accession qui représentent 390 logements.

Remarque : Un stock de logements en progression d'un trimestre à l'autre peut s'expliquer d'une part par la commercialisation de nouvelles opérations, d'autre part par un ralentissement du rythme de ventes.

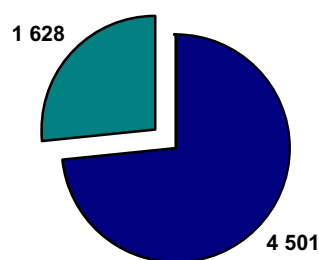
3 - Montage juridique des opérations en accession classique

Le montage juridique en direct concerne 78 % des opérations d'accession classique et 73 % des logements. Les opérations en direct comportent en effet moins de logements qu'en SCI.

En nombre d'opérations



En nombre de logements



4 - Typologie

Les opérations en individuel représentent 52 %¹ des opérations en accession classique et 83 % des opérations en location-accession.

5 - Décomposition du prix de vente moyen des logements en cours

Cette évaluation est réalisée sur la base des budgets prévisionnels transmis à la SGA.

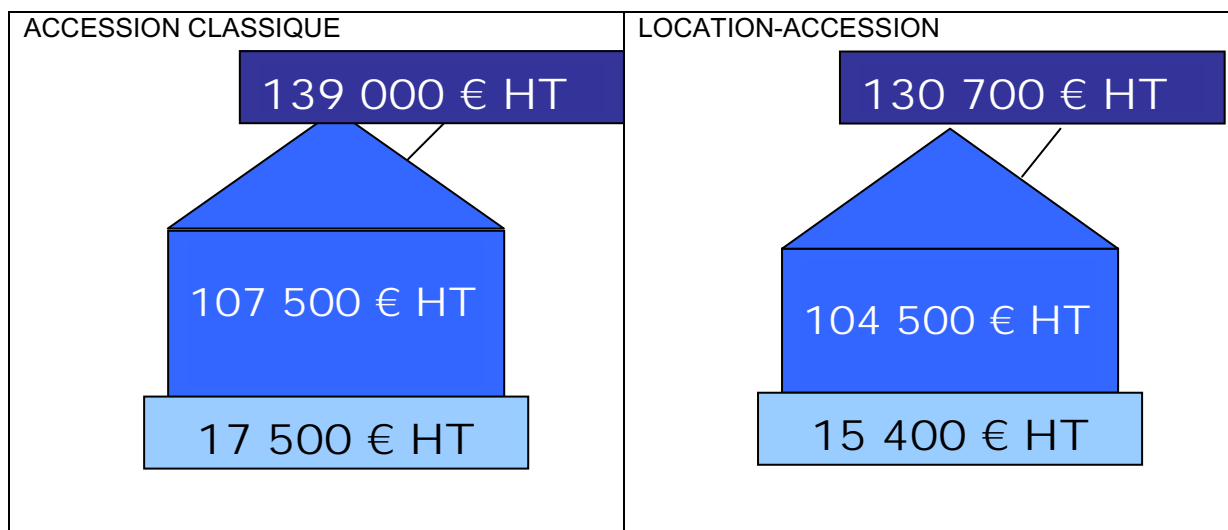
Au 31 mars 2007 :

En euros HORS TAXE	Moyenne des prix de vente	Moyenne des coûts de terrains (1)	Moyenne des coûts de construction (2)
Accession Classique	139 000	17 500	107 500
Location Accession	130 700	15 400	104 500

(1) Prix du foncier = prix du terrain + frais annexes hors VRD (mais tenant compte des aides des collectivités locales)

(2) Coûts de construction y compris honoraires

Au 1^{er} trimestre 2007, le prix HT des opérations en location-accession en cours est inférieur de 6 % au prix moyen des opérations en accession classique en cours².



¹ Ce résultat est toutefois légèrement sous-estimé car les opérations mixtes ont été assimilées à du collectif.

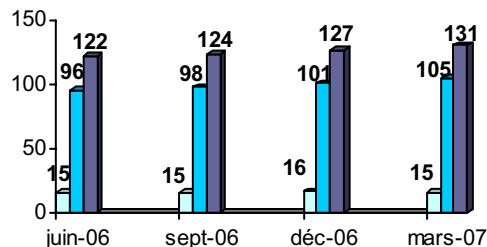
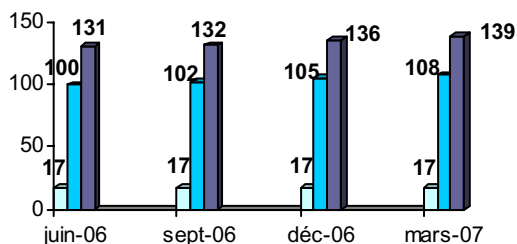
² Une distorsion de prix entre accession et location-accession peut s'expliquer en partie par le fait que les opérations de location-accession restent en cours jusqu'à la levée d'option et dès lors peuvent être des opérations dont les prix remontent à quelques années.

6 - Evolution des prix de vente des logements en cours

En accession classique

Montants en K€HT

En location-accession



Au 1^{er} trimestre 2007, le prix de vente moyen d'un logement en cours s'élève à 139 K€ soit une augmentation de 2 % par rapport au dernier trimestre 2006. Il est constitué pour 12 % du prix du terrain et 78 % du coût de la construction.

Au 1^{er} trimestre 2007, le prix de vente moyen d'un logement en cours s'élève à 131 K€ soit une augmentation de 3 % par rapport au dernier trimestre 2006. Il est constitué pour 12 % du prix du terrain et 80 % du coût de la construction.

La commercialisation des logements au 31 mars 2007

1 - Ventilation des logements réservés et vendus

Opérations	Nombre de logements	Nombre de logements réservés	Nombre de logements vendus	Contrats de location-accession	Nombre de logements restant à réserver
Accession classique	6 129 100 %	1 951 32 %	3 245 53 %		933 15 %
Location-accession	1 894 100 %	628 33 %	49 3 %	506 27 %	711 37 %

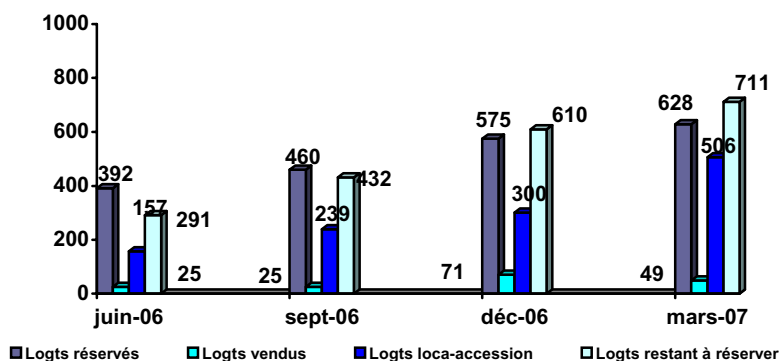
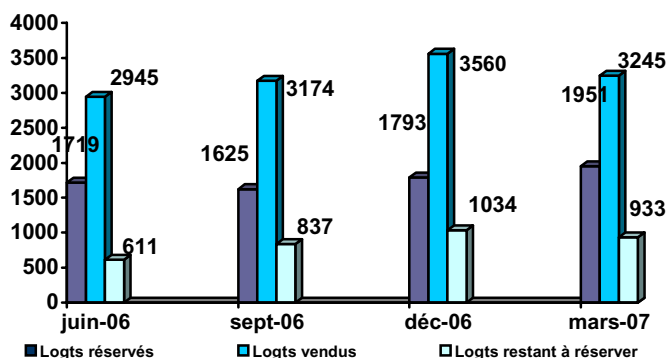
Au 31 mars 2007, sur les 6 100 logements en accession classique en cours, plus de la moitié est déjà vendue, 32 % sont réservés et seulement 15 % restent à commercialiser.

Sur les 1 900 logements en location – accession en cours, 3 % ont fait l'objet d'une levée d'option, 27 % d'un contrat de location-accession, 33 % sont réservés et 37 % restent à commercialiser.

2 - Evolution du stock de logements en cours

En accession classique

En location-accession



Remarque : A l'occasion de la mise en place de nouveaux indicateurs SGA, il est prévu d'établir un suivi du délai d'écoulement des logements, soit l'évaluation du nombre de mois nécessaires à l'épuisement du stock si le rythme de vente observé se poursuit.