

Accession HLM en action

Suivi de l'activité en accession groupée des organismes HLM

N°5

T1 2008

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 2008. 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 2008

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

Nombre d'opérations en cours

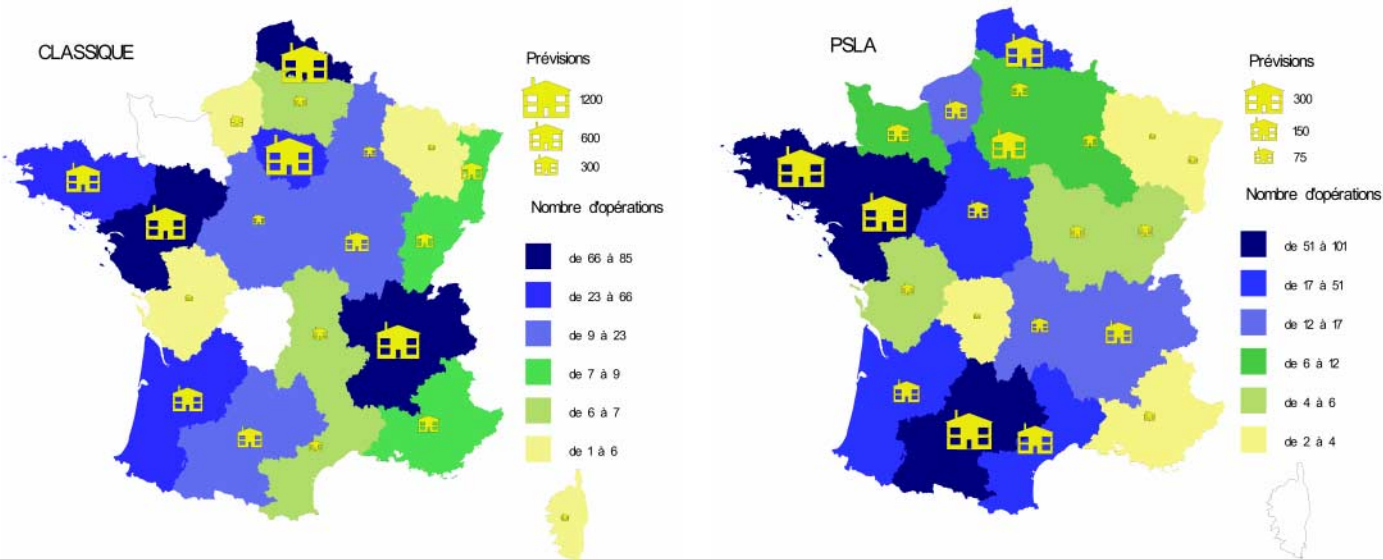
| | ACCESSION CLASSIQUE | LOCATION-ACCESSION | TOTAL |
|--------------|---------------------|--------------------|------------|
| COOP | 249 | 121 | 370 |
| ESH | 182 | 172 | 354 |
| Offices | 35 | 103 | 138 |
| TOTAL | 466 | 396 | 862 |

Nombre de logements en cours

| | ACCESSION CLASSIQUE | LOCATION-ACCESSION | TOTAL |
|--------------|---------------------|--------------------|---------------|
| COOP | 4 459 | 1 146 | 5 605 |
| ESH | 2504 | 1 145 | 3 649 |
| Offices | 521 | 876 | 1 397 |
| TOTAL | 7 484 | 3 167 | 10 651 |

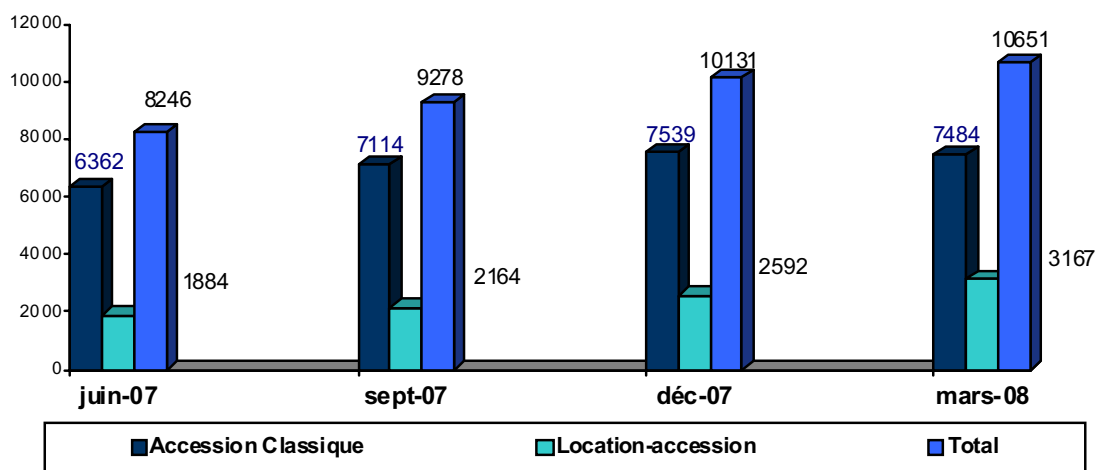
Les opérations d'accession en cours des organismes Hlm représentent 10 651 logements en stock, dont 7 484 en accession classique (70 %) et 3 167 en location-accession (30 %).

En moyenne, une opération en accession sociale comporte 16 logements, soit deux fois plus qu'une opération en location-accession.



| REGIONS | ACCESSION CLASSIQUE | | LOCATION-ACCESSION | |
|----------------------------|---------------------|--------------|--------------------|--------------|
| | Opérations | Logements | Opérations | Logements |
| ALSACE | 9 | 252 | 2 | 18 |
| AQUITAINE | 23 | 509 | 18 | 151 |
| AUVERGNE | 7 | 118 | 15 | 66 |
| BASSE-NORMANDIE | | | 7 | 104 |
| BOURGOGNE | 15 | 317 | 4 | 44 |
| BRETAGNE | 46 | 652 | 59 | 480 |
| CENTRE | 13 | 90 | 17 | 92 |
| CHAMPAGNE-ARDENNE | 9 | 93 | 9 | 49 |
| CORSE | 2 | 33 | | |
| FRANCHE-COMTÉ | 9 | 174 | 5 | 40 |
| HAUTE-NORMANDIE | 5 | 89 | 12 | 107 |
| ILE-DE-FRANCE | 57 | 1222 | 10 | 258 |
| LANGUEDOC-ROUSSILLON | 7 | 91 | 23 | 272 |
| LIMOUSIN | | | 3 | 9 |
| LORRAINE | 2 | 24 | 2 | 8 |
| MIDI-PYRÉNÉES | 18 | 344 | 51 | 448 |
| NORD-PAS-DE-CALAIS | 79 | 1196 | 32 | 313 |
| PAYS DE LA LOIRE | 85 | 897 | 101 | 428 |
| PICARDIE | 6 | 91 | 6 | 62 |
| POITOU-CHARENTES | 1 | 30 | 4 | 37 |
| PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR | 7 | 233 | 2 | 26 |
| RHÔNE-ALPES | 66 | 1029 | 14 | 155 |
| TOTAL | 466 | 7 484 | 396 | 3 167 |

2 - Evolution du nombre de logements en cours



Au 1^{er} trimestre 2008, le nombre total de logements en cours a progressé de 5%, 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 1% de l'accession classique.

Au cours du 1^{er} trimestre 2008, ont été recensées :

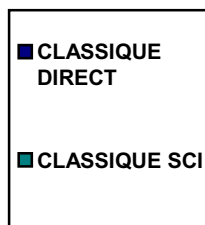
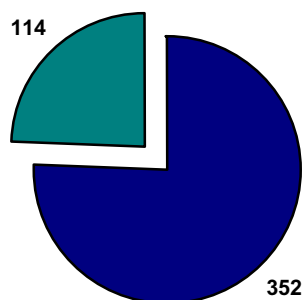
- 79 nouvelles opérations en accession classique en moins qui représentent 1 247 logements,
- 74 nouvelles opérations location-accession qui représentent 622 logements.

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.

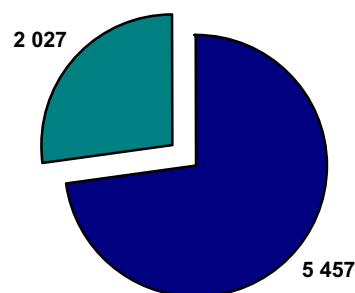
3 - Montage juridique des opérations en accession classique

Le montage juridique en direct concerne 76 % 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 37 %¹ des opérations en accession classique et 63 % 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.

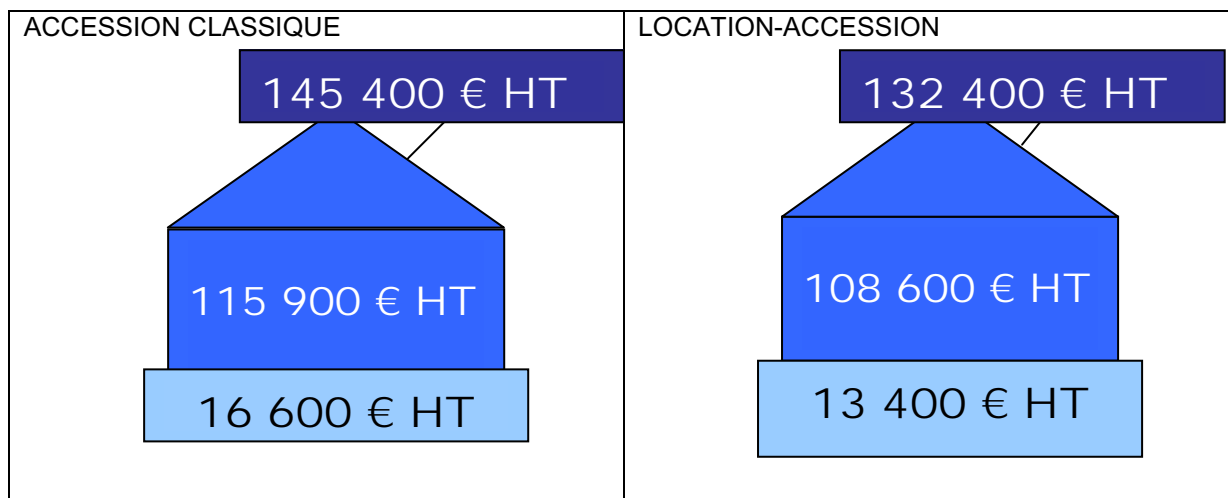
Au 31 mars 2008 :

| En euros HORS TAXE | Moyenne des prix de vente | Moyenne des coûts de terrains (1) | Moyenne des coûts de construction (2) |
|---------------------|---------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|
| Accession Classique | 145 400 | 16 600 | 115 900 |
| Location Accession | 132 400 | 13 400 | 108 600 |

(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

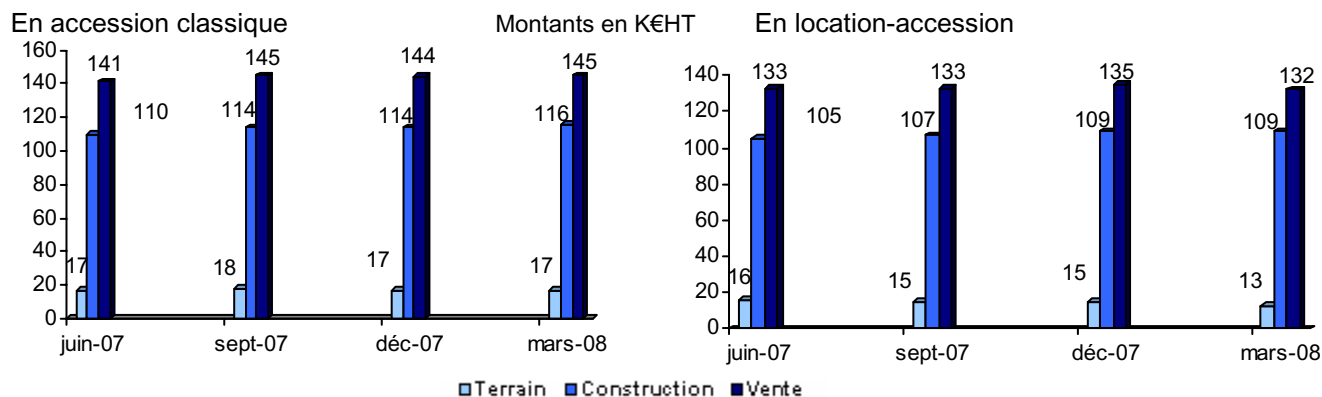
Au 1^{er} trimestre 2008, le prix de vente HT des opérations en location-accession en cours est inférieur de 9 % au prix moyen des opérations en accession classique en cours².



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



Au 1^{er} trimestre 2008, le prix de vente moyen d'un logement en cours s'élève à 145 K€, il est quasiment stable par rapport au quatrième trimestre 2007. Il est constitué pour 11 % du prix du terrain et 80 % du coût de la construction.

Au 1^{er} trimestre 2008, le prix de vente moyen d'un logement en cours s'élève à 132 K€ en baisse de 2,2 % par rapport au quatrième trimestre 2007. Il est constitué pour 10 % du prix du terrain et 82% du coût de la construction.

La commercialisation des logements au 31 mars 2008

1 - Ventilation des logements réservés et vendus

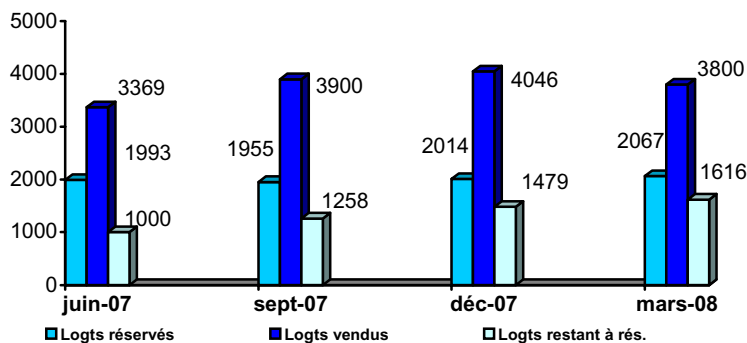
| Opérations | Nombre de logements | Nombre de logements réservés | Nombre de logements vendus | Contrats de location-accession | Nombre de logements restant à réserver |
|---------------------|---------------------|------------------------------|----------------------------|--------------------------------|----------------------------------------|
| Accession classique | 7 484 | 2 067 | 3 800 | | 1 617 |
| | 100 % | 28 % | 51 % | | 22 % |
| Location-accession | 3 167 | 938 | 201 | 1 055 | 973 |
| | 100 % | 30 % | 6 % | 33 % | 31 % |

Au 31 mars 2008, sur les 7 484 logements en accession classique sous OS, 2 067 sont réservés (28 %) et 3 800 sont vendus (51 %).

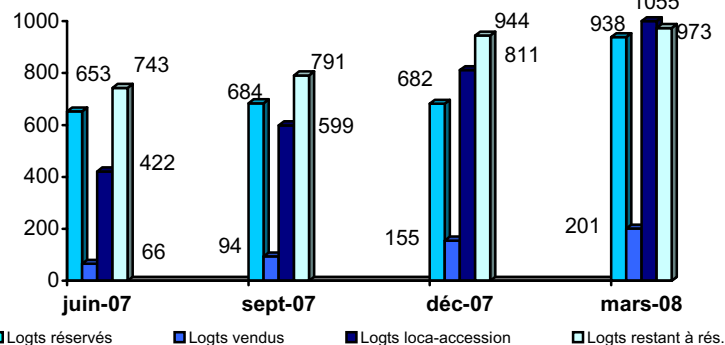
Au 31 mars 2008, sur les 3 167 logements en location – accession sous OS, 938 sont réservés (30 %), 201 sont vendus (6 %) et 1 055 sont en contrats de location-accession (33 %), 973 (31 %) restent à réserver du fait de la commercialisation particulière de la location-accession.

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.