

Accession HLM en action

Suivi de l'activité en accession groupée des organismes HLM

N°9
T1 2009

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 2009. 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 2009

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

Nombre d'opérations en cours

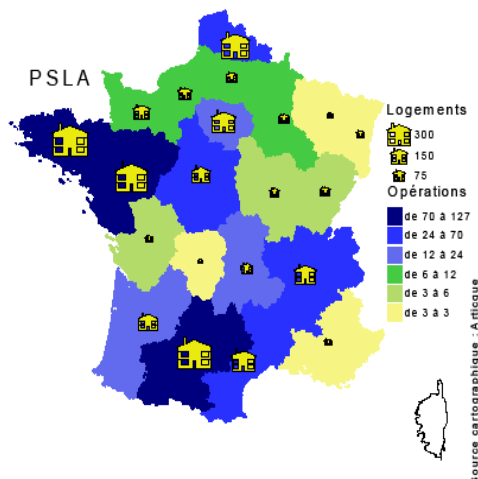
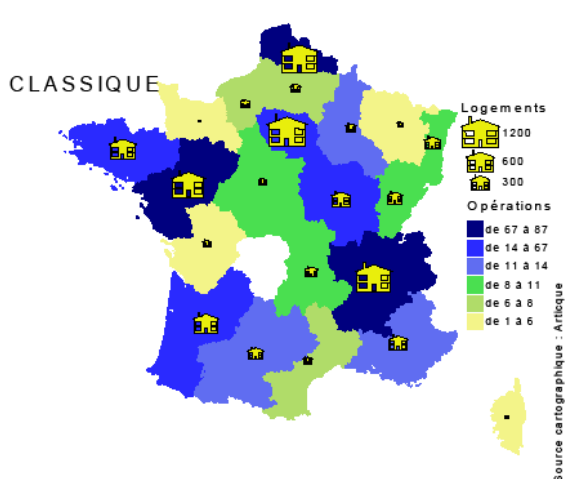
	ACCESSION CLASSIQUE	LOCATION-ACCESSION	TOTAL
COOP	236	153	389
ESH	177	218	395
Offices	49	149	198
TOTAL	462	520	982

Nombre de logements en cours

	ACCESSION CLASSIQUE	LOCATION-ACCESSION	TOTAL
COOP	4125	1441	5566
ESH	2712	1478	4190
Offices	660	1194	1854
TOTAL	7497	4113	11611

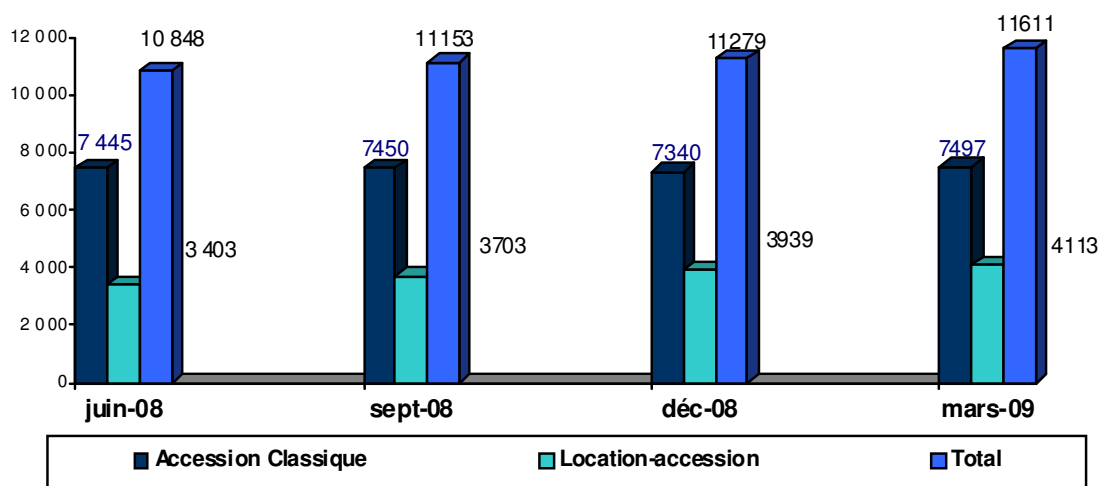
Les opérations d'accession en cours des organismes Hlm représentent 11 611 logements en stock, dont 7 497 en accession classique (65%) et 4 113 en location-accession (35 %).

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	8	225	3	34
AQUITAINE	30	545	23	187
AUVERGNE	9	139	12	70
BASSE-NORMANDIE	1	4	11	137
BOURGOGNE	14	306	5	48
BRETAGNE	49	582	89	679
CENTRE	9	58	26	168
CHAMPAGNE-ARDENNE	11	97	11	54
CORSE	2	9		
FRANCHE-COMTÉ	10	194	6	53
HAUTE-NORMANDIE	7	79	11	88
ILE-DE-FRANCE	47	1313	12	288
LANGUEDOC-ROUSSILLON	6	66	31	312
LIMOUSIN			3	9
LORRAINE	4	34	3	14
MIDI-PYRÉNÉES	12	199	70	609
NORD-PAS-DE-CALAIS	67	1155	41	435
PAYS DE LA LOIRE	87	940	127	553
PICARDIE	6	91	6	62
POITOU-CHARENTES	4	70	3	32
PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR	12	295	3	31
RHÔNE-ALPES	67	1096	24	250
TOTAL	462	7497	520	4113

2 - Evolution du nombre de logements en cours



Au 1^{er} trimestre 2009, le nombre total de logements en cours a progressé de 1 %, par rapport au trimestre précédent, sous le double effet d'une part, de l'augmentation de 4.4% de la location-accession et d'autre part, d'une stabilisation de l'accession classique.

Au cours du 1^{er} trimestre 2009, ont été recensées :

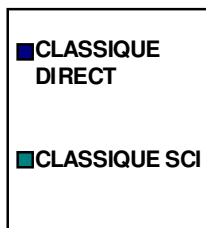
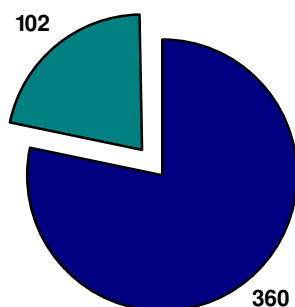
- 10 opérations en accession classique en plus qui représentent 158 logements,
- 21 nouvelles opérations location-accession qui représentent 174 logements.

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.

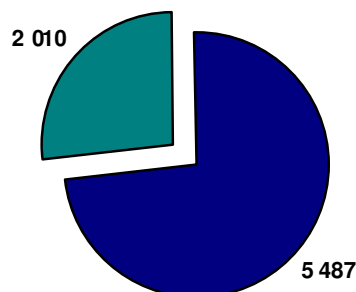
3 - Montage juridique des opérations en accession classique

Le montage juridique en direct concerne 77 % des opérations d'accession classique et 72 % 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 46 %¹ des opérations en accession classique et 92 % 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.

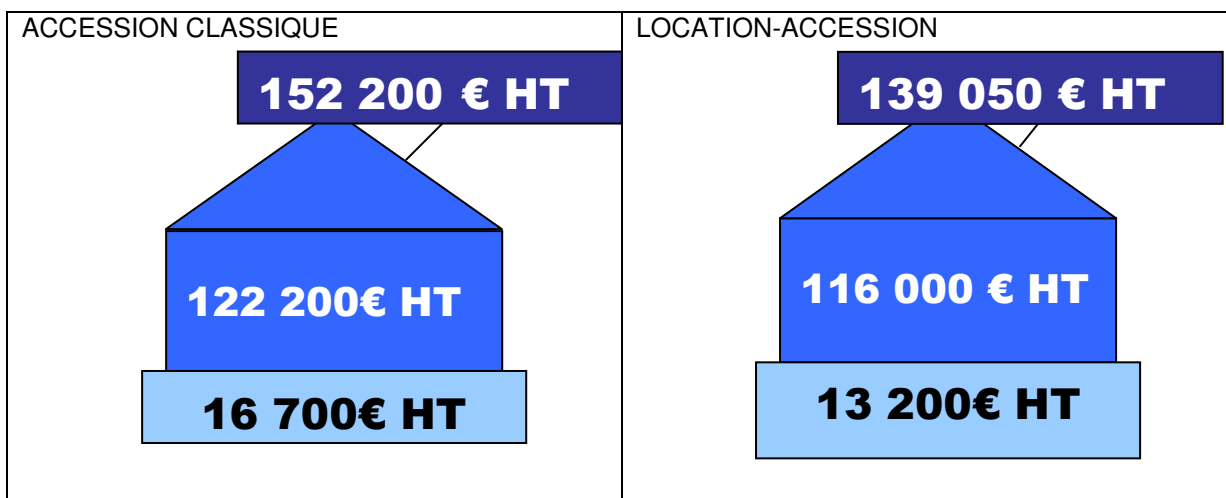
Au 31 mars 2009 :

En euros HORS TAXE	Moyenne des prix de vente	Moyenne des coûts de terrains (1)	Moyenne des coûts de construction (2)
Accession Classique	152 200	16 700	122 200
Location Accession	139 050	13 200	116 000

(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

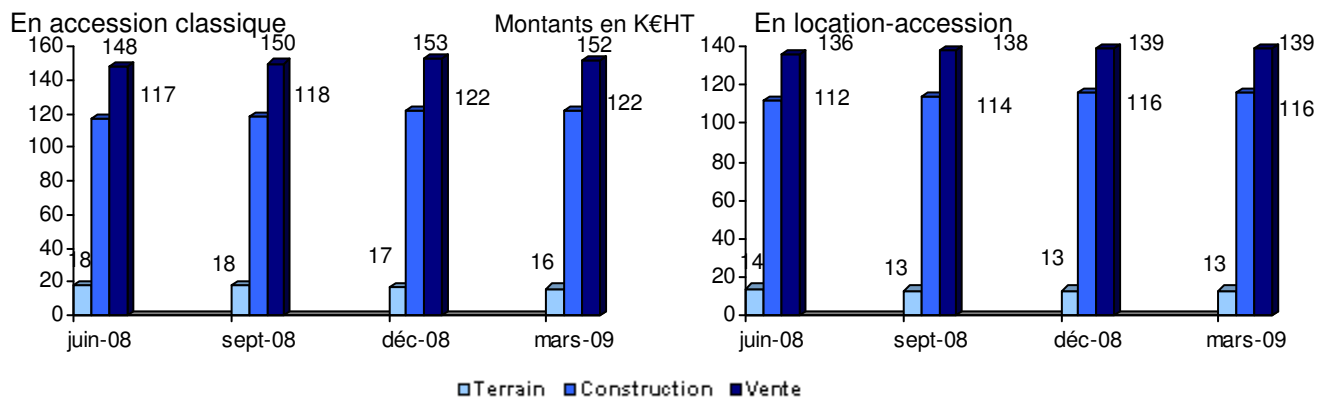
Au 1^{er} trimestre 2009, le prix de vente HT des opérations en location-accession en cours est inférieur de 9 % au prix moyen des opérations en accession classique en cours².



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 2009, le prix de vente moyen d'un logement en cours s'élève à 152 K€, il est en diminution de 1 % par rapport au 4^{ème} trimestre 2008. Il est constitué pour 11 % du prix du terrain et 81 % du coût de la construction.

Au 1^{er} trimestre 2009, le prix de vente moyen d'un logement en cours s'élève à 139 K€ à égalité par rapport au 4^{ème} trimestre 2008. Il est constitué pour 10 % du prix du terrain et 84 % du coût de la construction.

La commercialisation des logements au 31 mars 2009

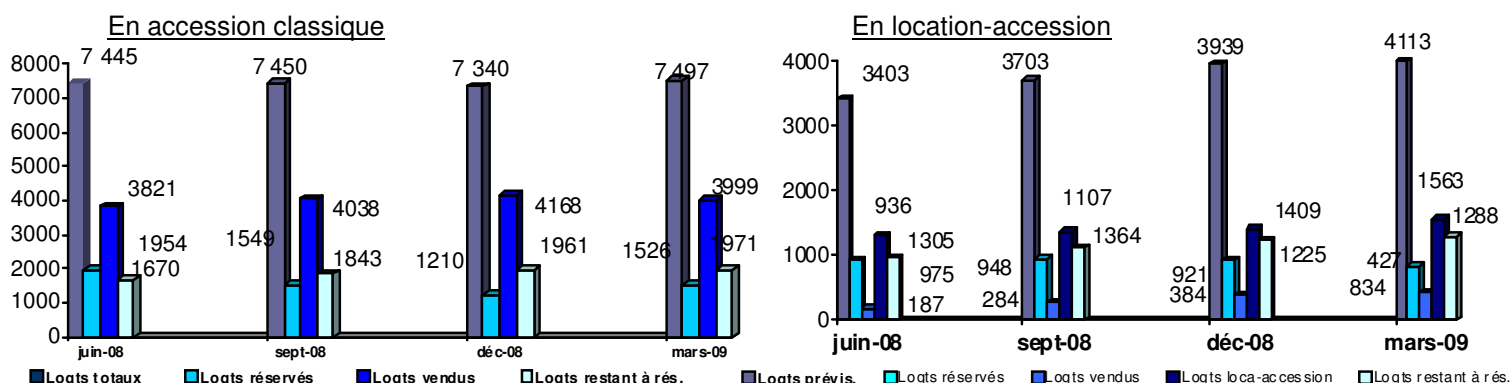
1 - Ventilation des logements réservés et vendus

Opérations	Nombre de logements	Nombre de logements réservés	Nombre de logements vendus	Contrats de location-accession	Nombre de logements restant à réserver
Accession classique	7 497	1 526	3 999		1 971
	100 %	20%	53%		27%
Location-accession	4 113	834	427	1 563	1 288
	100%	20%	10%	38%	32%

Au 31 mars 2009, sur les 7 497 logements en accession classique sous OS, 1 526 sont réservés (20 %) et 3 999 sont vendus (53 %).

Au 31 mars 2009, sur les 4 113 logements en location – accession sous OS, 834 sont réservés (20 %), 427 sont vendus (10 %) et 1 563 sont en contrats de location-accession (38 %), 1 288 (32 %) restent à réserver du fait de la commercialisation particulière de la location-accession.

2 - Evolution du stock de logements en cours



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.