

Accession HLM en action

n°2

Suivi de l'activité en accession groupée des organismes HLM

T2 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 30 juin 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 30 juin 2007

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

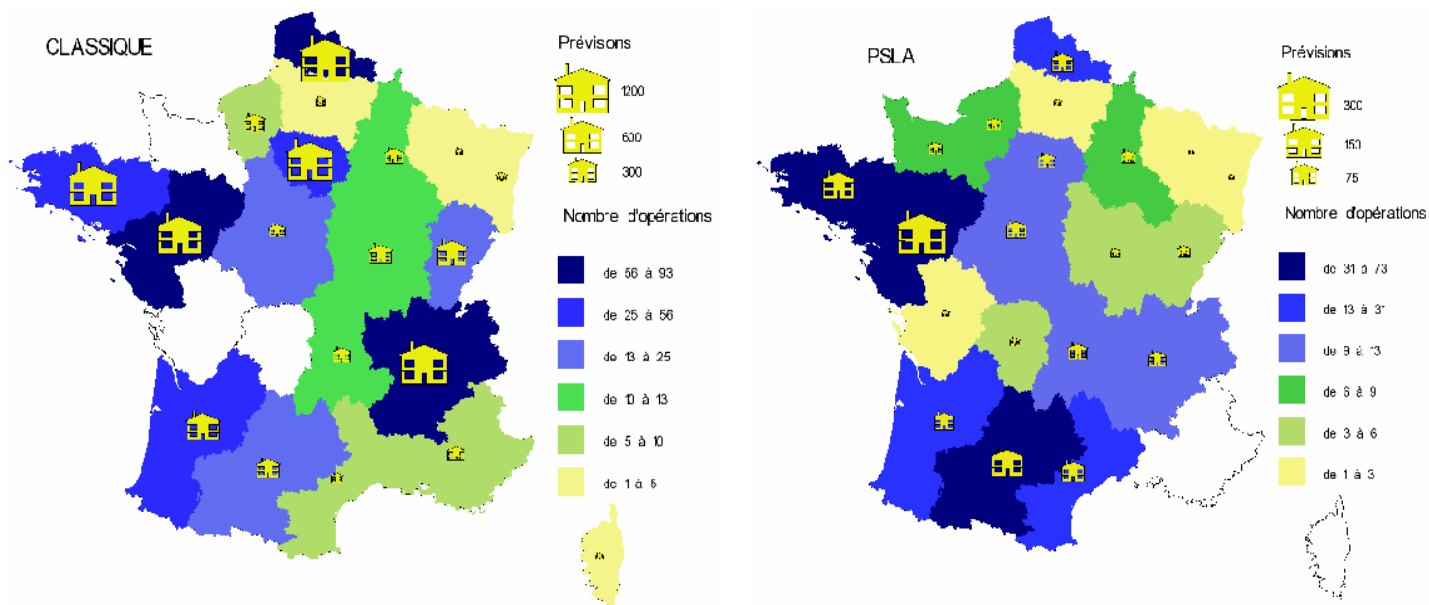
Nombre d'opérations en cours

Nombre de logements en cours

	ACCESSION CLASSIQUE	LOCATION-ACCESSION	TOTAL		ACCESSION CLASSIQUE	LOCATION-ACCESSION	TOTAL
COOP	237	71	308	COOP	4 082	704	4 786
ESH	175	125	300	ESH	1 826	670	2 496
Offices	29	63	92	Offices	454	510	964
TOTAL	441	259	700	TOTAL	6 362	1 884	8 246

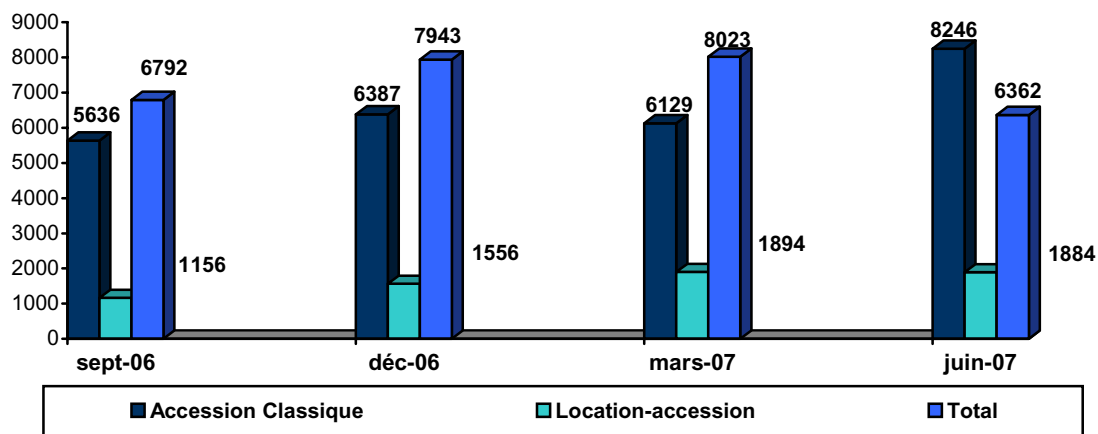
Les opérations d'accession en cours des organismes Hlm représentent plus de 8 200 logements en stock, dont 6 400 en accession classique (77 %) et 1 900 en location-accession (23 %).

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	37	1	10
AQUITAINE	25	424	13	124
AUVERGNE	10	127	11	50
BASSE-NORMANDIE			6	51
BOURGOGNE	10	207	3	30
BRETAGNE	53	902	32	253
CENTRE	13	96	12	63
CHAMPAGNE-ARDENNE	12	139	7	30
CORSE	1	24		
FRANCHE-COMTÉ	14	336	5	40
HAUTE-NORMANDIE	8	151	6	74
ILE-DE-FRANCE	44	834	9	225
LANGUEDOC-ROUSSILLON	6	52	17	192
LIMOUSIN			3	9
LORRAINE	2	21	1	4
MIDI-PYRÉNÉES	16	197	31	207
NORD-PAS-DE-CALAIS	68	988	15	160
PAYS DE LA LOIRE	93	785	73	206
PICARDIE	3	40	2	32
POITOU-CHARENTES			2	11
PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR	5	123		
RHÔNE-ALPES	56	879	10	113
TOTAL	441	6 362	259	1 884

2 - Evolution du nombre de logements en cours



Au deuxième trimestre 2007, le nombre total de logements en cours a légèrement augmenté (3 %) par rapport au trimestre précédent, sous le double effet d'une part, de l'augmentation de 4 % de l'accession classique et d'autre part, d'une diminution de 1 % de la location-accession.

Au cours du 2^{ème} trimestre 2007, ont été recensées plus de nouvelles opérations d'accession classique que d'opérations en location-accession :

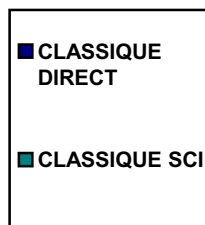
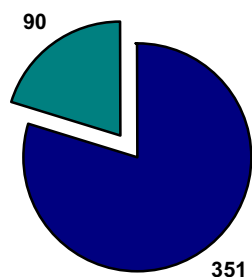
- 88 nouvelles opérations en accession classique qui représentent 1 195 logements,
- 43 nouvelles opérations en location-accession qui représentent 277 logements.

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.

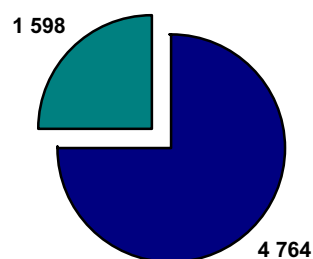
3 - Montage juridique des opérations en accession classique

Le montage juridique en direct concerne 80 % des opérations d'accession classique et 75 % 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 75 % 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.

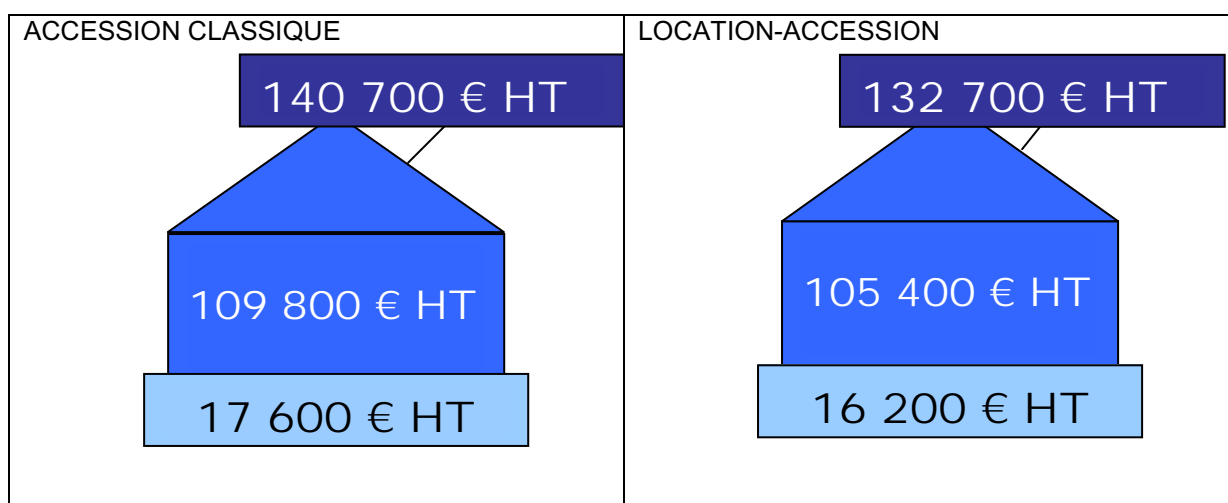
Au 30 juin 2007 :

En euros HORS TAXE	Moyenne des prix de vente	Moyenne des coûts de terrains (1)	Moyenne des coûts de construction (2)
Accession Classique	140 700	17 600	109 800
Location Accession	132 700	16 200	105 400

(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 2ème 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.



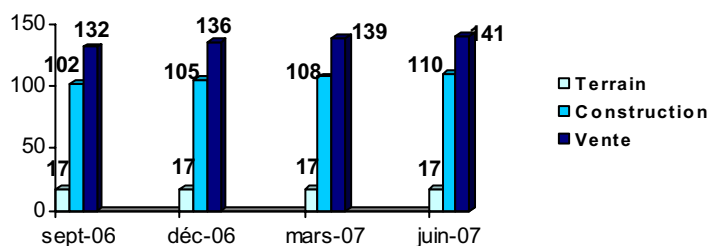
¹ Ce résultat est toutefois légèrement sous-estimé car les opérations mixtes ont été assimilées à du collectif.

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.

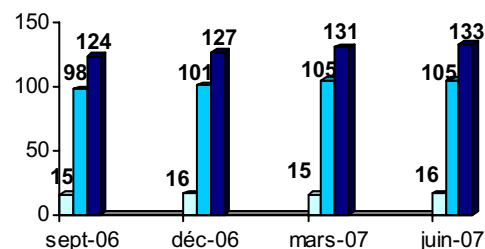
6 - Evolution des prix de vente des logements en cours

En accession classique

Montants en K€HT



En location-accession



Au 2ème trimestre 2007, le prix de vente moyen d'un logement en cours s'élève à 141 K€ soit une augmentation de 1 % par rapport au premier trimestre 2007. Il est constitué pour 12 % du prix du terrain et 78 % du coût de la construction.

Au 2ème trimestre 2007, le prix de vente moyen d'un logement en cours s'élève à 133 K€ soit une augmentation de 1% par rapport au premier trimestre 2007. Il est constitué pour 12 % du prix du terrain et 79 % du coût de la construction.

La commercialisation des logements au 30 juin 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	6 362 100 %	1 993 31 %	3 369 53 %		1 000 16 %
Location-accession	1 884 100 %	653 35 %	66* 4 %	422 22 %	743 39 %

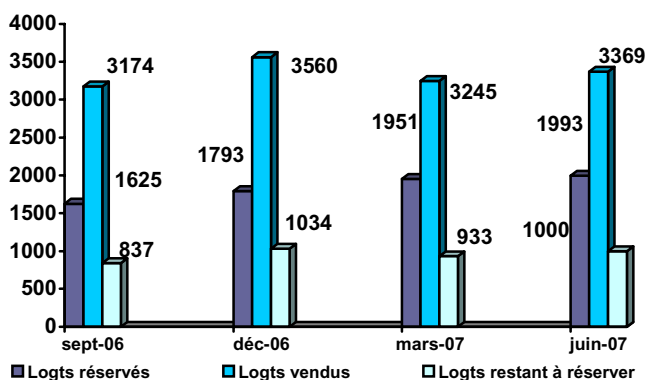
* 51 ventes directes et 15 levées d'option

Au 30 juin 2007, sur les 6 362 logements en accession classique sous OS, 3 369 sont vendus (53 %), 1 993 sont réservés (31 %).

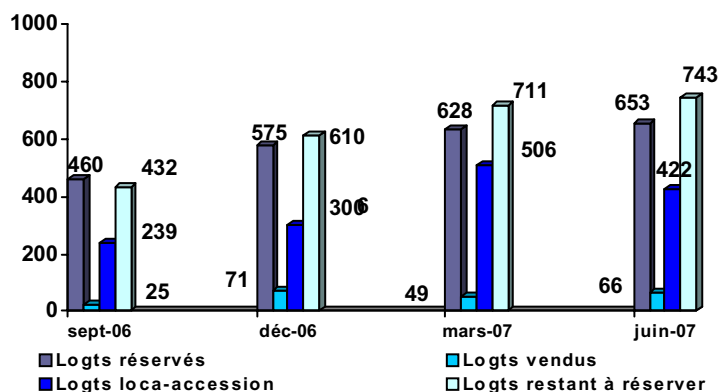
Au 30 juin 2007, sur les 1 884 logements en location – accession sous OS, 653 sont réservés (35 %), 422 sont en contrats de location-accession (22 %), 743 (39 %) restent à réserver du fait de la commercialisation particulière de la location-accession.

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.