

Accession HLM en action

Suivi de l'activité en accession groupée des organismes HLM

N°6
T2 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 30 juin 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 30 juin 2008

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

Nombre d'opérations en cours

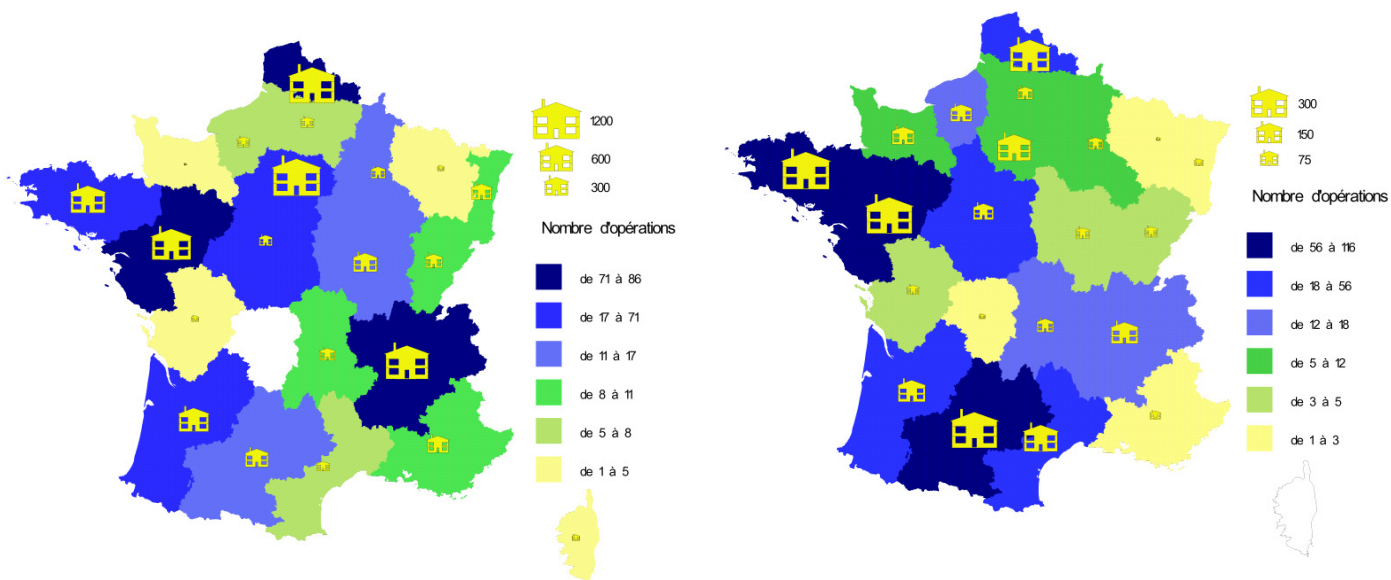
	ACCESSION CLASSIQUE	LOCATION-ACCESSION	TOTAL
COOP	243	130	373
ESH	193	188	381
Offices	33	115	148
TOTAL	469	433	902

Nombre de logements en cours

	ACCESSION CLASSIQUE	LOCATION-ACCESSION	TOTAL
COOP	4 337	1 235	5 572
ESH	2 635	1 223	3 858
Offices	473	945	1 418
TOTAL	7 445	3 403	10 848

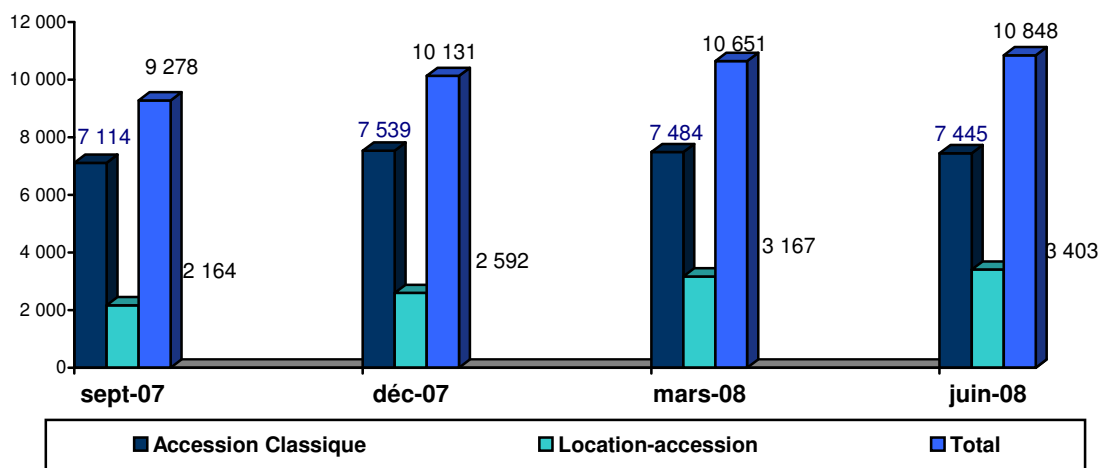
Les opérations d'accession en cours des organismes Hlm représentent 10 848 logements en stock, dont 7 445 en accession classique (69 %) et 3 403 en location-accession (31 %).

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	2	18
AQUITAINE	22	504	21	175
AUVERGNE	8	130	15	66
BASSE-NORMANDIE	1	4	9	115
BOURGOGNE	15	317	4	44
BRETAGNE	53	675	65	522
CENTRE	17	98	18	96
CHAMPAGNE-ARDENNE	11	118	10	51
CORSE	2	33		
FRANCHE-COMTÉ	9	169	4	38
HAUTE-NORMANDIE	5	89	12	107
ILE-DE-FRANCE	48	1 255	10	258
LANGUEDOC-ROUSSILLON	6	84	24	267
LIMOUSIN			3	9
LORRAINE	2	24	1	4
MIDI-PYRÉNÉES	16	299	56	485
NORD-PAS-DE-CALAIS	71	1 154	36	372
PAYS DE LA LOIRE	86	866	116	492
PICARDIE	7	92	5	55
POITOU-CHARENTES	1	30	3	32
PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR	8	254	2	26
RHÔNE-ALPES	73	1 025	17	171
TOTAL	469	7 445	433	3 403

2 - Evolution du nombre de logements en cours



Au 2^{ème} trimestre 2008, le nombre total de logements en cours a progressé de 2 %, par rapport au trimestre précédent, sous le double effet d'une part, de l'augmentation de 7 % de la location-accession et d'autre part, d'une diminution de 0,5 % de l'accession classique.

Au cours du 2^{ème} trimestre 2008, ont été recensées :

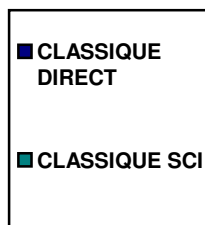
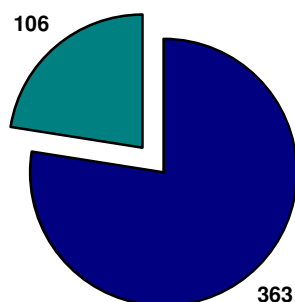
- 82 opérations en accession classique en moins qui représentent 1 295 logements,
- 85 nouvelles opérations location-accession qui représentent 689 logements.

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.

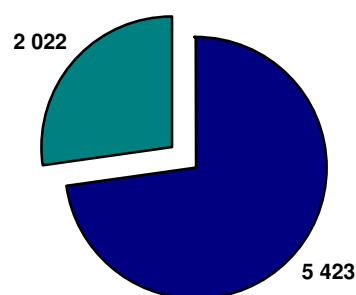
3 - Montage juridique des opérations en accession classique

Le montage juridique en direct concerne 77 % des opérations d'accession classique et 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 43 %¹ des opérations en accession classique et 83 % des opérations en location-accession.

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

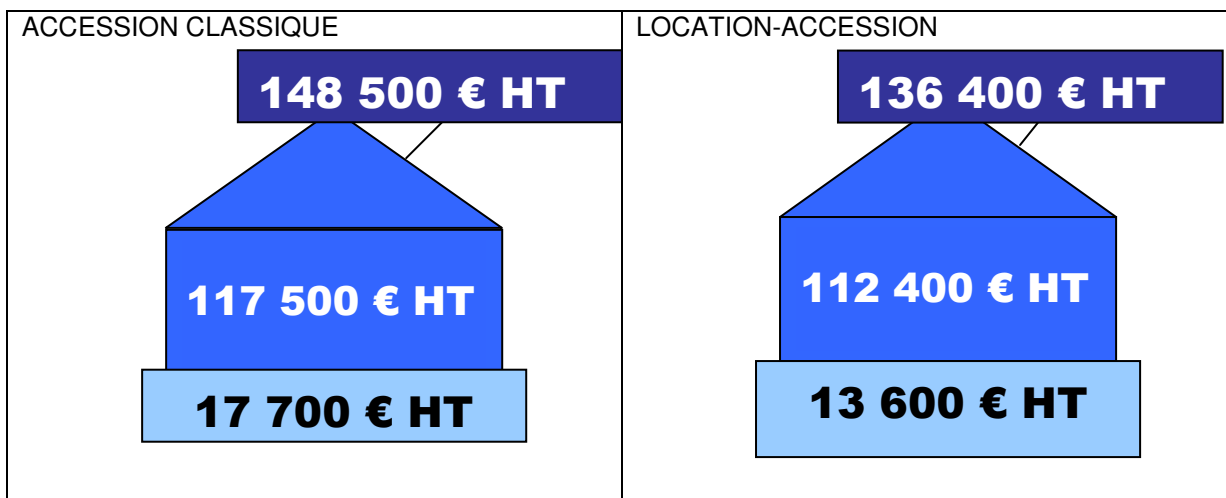
Cette évaluation est réalisée sur la base des budgets prévisionnels transmis à la SGA.

Au 30 juin 2008 :

En euros HORS TAXE	Moyenne des prix de vente	Moyenne des coûts de terrains (1)	Moyenne des coûts de construction (2)
Accession Classique	148 500	17 700	117 500
Location Accession	136 400	13 600	112 400

(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

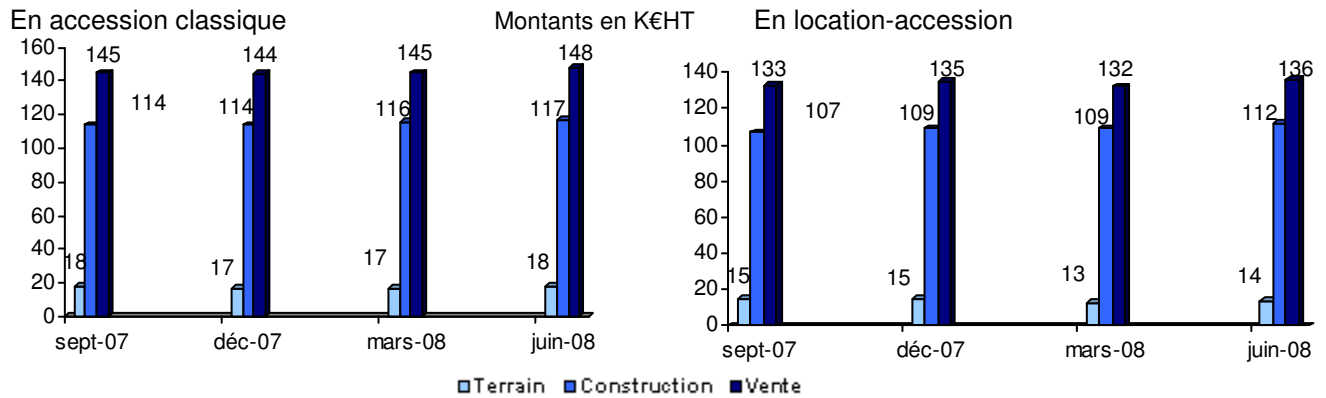
Au 2^{ème} trimestre 2008, le prix de vente HT des opérations en location-accession en cours est inférieur de 8 % au prix moyen des opérations en accession classique en cours².



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 2^{ème} trimestre 2008, le prix de vente moyen d'un logement en cours s'élève à 148 K€, il est en augmentation de 2 % par rapport au premier trimestre 2008. Il est constitué pour 12 % du prix du terrain et 79 % du coût de la construction.

Au 2^{ème} trimestre 2008, le prix de vente moyen d'un logement en cours s'élève à 136 K€ en hausse de 3 % par rapport au premier trimestre 2008. Il est constitué pour 10 % du prix du terrain et 82 % du coût de la construction.

La commercialisation des logements au 30 juin 2008

1 - Ventilation des logements réservés et vendus

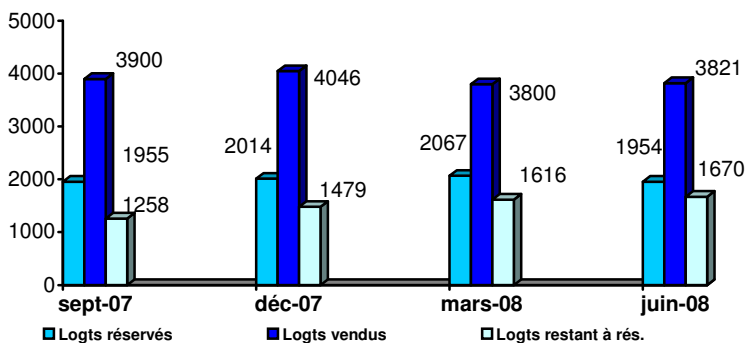
Opérations	Nombre de logements	Nombre de logements réservés	Nombre de logements vendus	Contrats de location-accession	Nombre de logements restant à réserver
Accession classique	7 445 100 %	1 954 26 %	3 821 51 %		1 670 23 %
Location-accession	3 403 100 %	936 28 %	187 5 %	1 305 38 %	975 29 %

Au 30 juin 2008, sur les 7 445 logements en accession classique sous OS, 1 954 sont réservés (26 %) et 3 821 sont vendus (51 %).

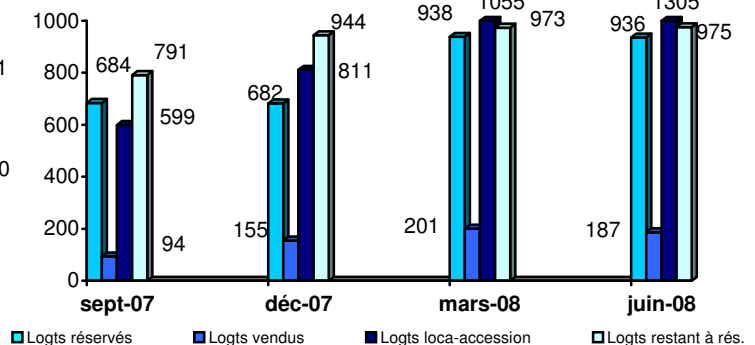
Au 30 juin 2008, sur les 3 403 logements en location – accession sous OS, 936 sont réservés (28 %), 187 sont vendus (5 %) et 1 305 sont en contrats de location-accession (38 %), 975 (29 %) restent à réserver du fait de la commercialisation particulière de la location-accession.

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.