

Accession HLM en action

n°3
T3 2007

Suivi de l'activité en accession groupée des organismes HLM

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 septembre 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 septembre 2007

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

Nombre d'opérations en cours

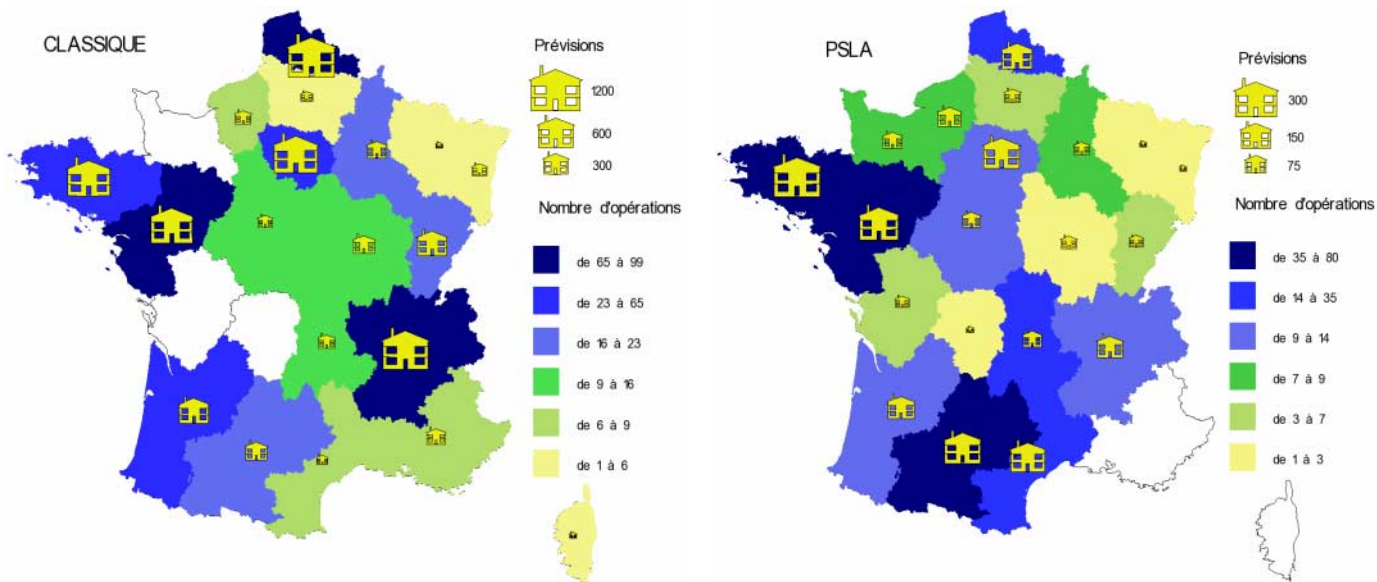
	ACCESSION CLASSIQUE	LOCATION-ACCESSION	TOTAL
COOP	257	76	333
ESH	190	138	328
Offices	37	79	116
TOTAL	484	293	777

Nombre de logements en cours

	ACCESSION CLASSIQUE	LOCATION-ACCESSION	TOTAL
COOP	4 427	727	5 154
ESH	2 137	768	2 905
Offices	550	669	1 219
TOTAL	7 114	2 164	9 278

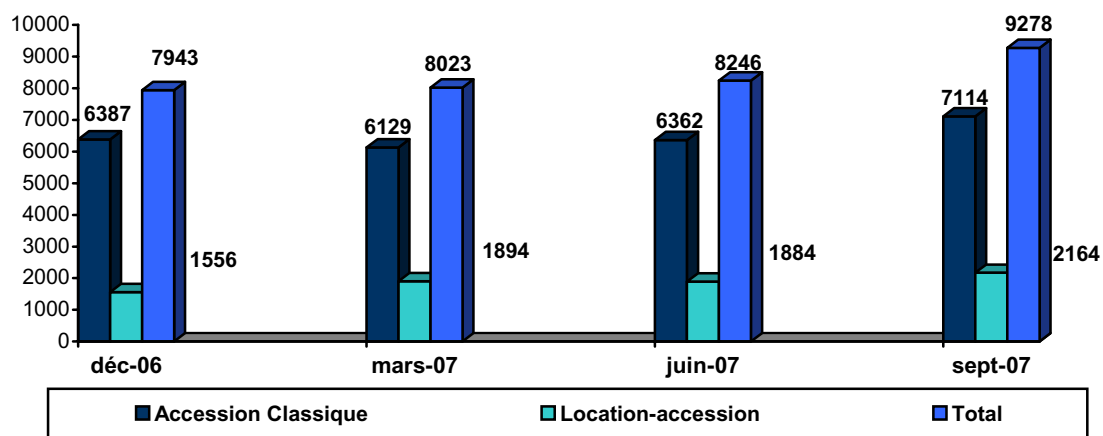
Les opérations d'accession en cours des organismes Hlm représentent près de 9 300 logements en stock, dont 7 100 en accession classique (77 %) et près de 2 200 en location-accession (23 %).

En moyenne, une opération en accession sociale comporte 15 logements, soit deux fois plus qu'une opération en location-accession.



REGIONS	ACCESSION CLASSIQUE		LOCATION-ACCESSION	
	Opérations	Logements	Opérations	Logements
ALSACE	4	108	1	8
AQUITAINE	23	436	13	122
AUVERGNE	9	131	14	61
BASSE-NORMANDIE			7	62
BOURGOGNE	11	225	3	41
BRETAGNE	53	884	44	368
CENTRE	14	101	11	57
CHAMPAGNE-ARDENNE	16	195	8	40
CORSE	1	24		
FRANCHE-COMTÉ	17	417	4	32
HAUTE-NORMANDIE	7	128	8	92
ILE-DE-FRANCE	50	944	9	225
LANGUEDOC-ROUSSILLON	6	62	17	205
LIMOUSIN			3	9
LORRAINE	2	25	2	8
MIDI-PYRÉNÉES	21	224	35	225
NORD-PAS-DE-CALAIS	74	1 085	17	162
PAYS DE LA LOIRE	99	857	80	257
PICARDIE	5	69	4	46
POITOU-CHARENTES			3	32
PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR	7	171		
RHÔNE-ALPES	65	1 028	10	112
TOTAL	484	7 114	293	2 164

2 - Evolution du nombre de logements en cours



Au troisième trimestre 2007, le nombre total de logements en cours a augmenté de 13 % par rapport au trimestre précédent, sous l'effet de l'augmentation de 12 % de l'accession classique et de 15 % de la location-accession.

Au cours du 3^{ème} trimestre 2007, ont été recensées environ le même nombre de nouvelles opérations d'accession classique et d'opérations en location-accession qu'au cours du 2^{ème} trimestre :

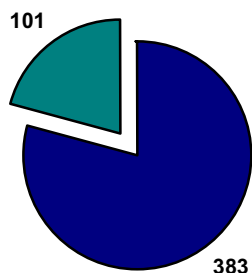
- 87 (88 le trimestre précédent) nouvelles opérations en accession classique qui représentent 1 119 logements,
- 45 (43 le trimestre précédent) nouvelles opérations en location-accession qui représentent 346 logements.

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.

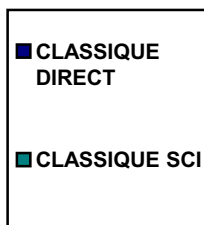
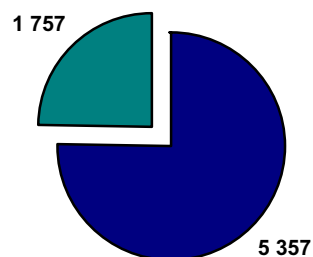
3 - Montage juridique des opérations en accession classique

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 46 %¹ des opérations en accession classique et 59 % 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.

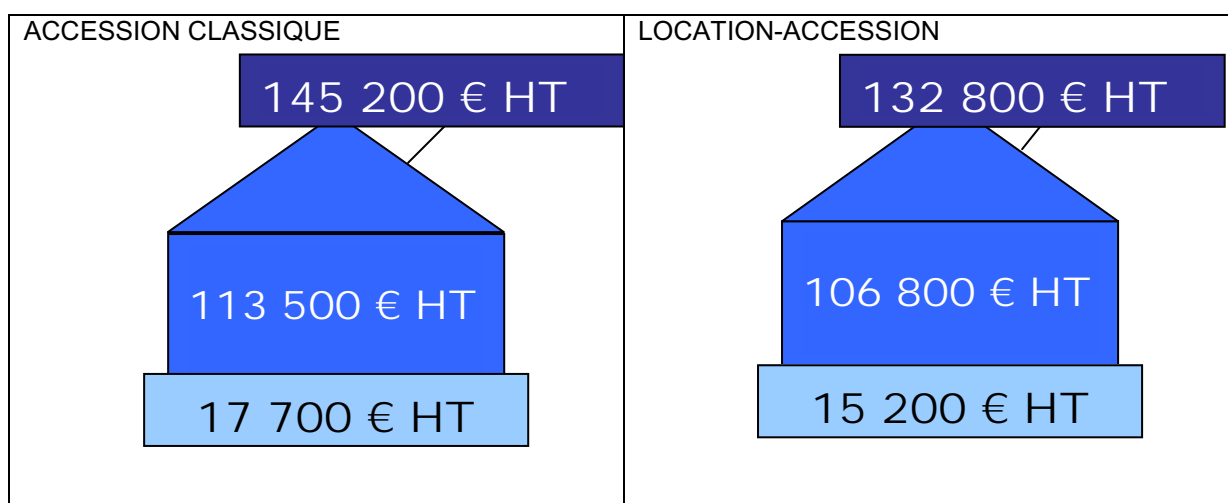
Au 30 septembre 2007 :

En euros HORS TAXE	Moyenne des prix de vente	Moyenne des coûts de terrains (1)	Moyenne des coûts de construction (2)
Accession Classique	145 200	17 700	113 500
Location Accession	132 800	15 200	106 800

(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 3^{ème} trimestre 2007, le prix HT des opérations en location-accession en cours est inférieur de 9 % au prix moyen des opérations en accession classique en cours².



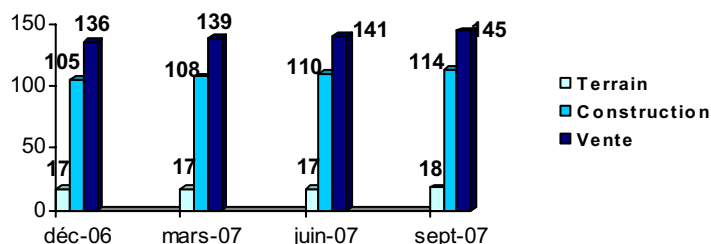
¹ Ce résultat est toutefois légèrement sous-estimé car les opérations mixtes ont été assimilées à du collectif.

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.

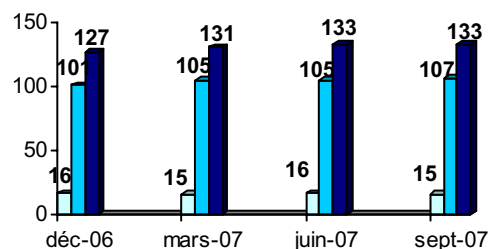
6 - Evolution des prix de vente des logements en cours

En accession classique

Montants en K€HT



En location-accession



Au 3^{ème} trimestre 2007, le prix de vente moyen d'un logement en cours s'élève à 145 K€ soit une augmentation de 3 % par rapport au deuxième trimestre 2007. Il est constitué pour 12 % du prix du terrain et 79 % du coût de la construction.

Au 3^{ème} trimestre 2007, le prix de vente moyen d'un logement en cours s'élève à 133 K€ soit une stabilité de prix par rapport au deuxième trimestre 2007. Il est constitué pour 11 % du prix du terrain et 80 % du coût de la construction.

La commercialisation des logements au 30 septembre 2007

1 - Ventilation des logements réservés et vendus

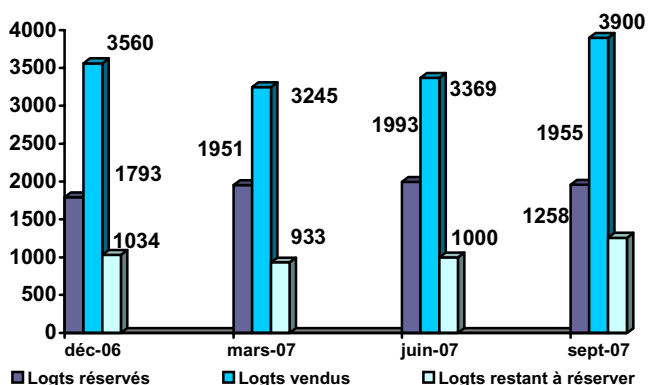
Opérations	Nombre de logements	Nombre de logements réservés	Nombre de logements vendus	Contrats de location-accession	Nombre de logements restant à réserver
Accession classique	7 114 100 %	1 955 27 %	3 900 55 %		1 258 18 %
Location-accession	2 168 100 %	684 32 %	94* 4 %	599 28 %	791 36 %

Au 30 septembre 2007, sur les 7 114 logements en accession classique sous OS, 3 900 sont vendus (55 %), 1 955 sont réservés (27 %).

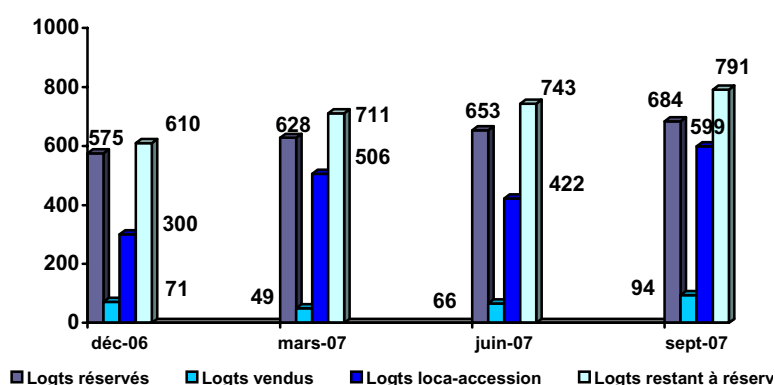
Au 30 septembre 2007, sur les 2 168 logements en location – accession sous OS, 684 sont réservés (32 %), 599 sont en contrats de location-accession (28 %), 791 (36 %) restent à réserver du fait de la commercialisation particulière de la location-accession.

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.