

Accession HLM en action

Suivi de l'activité en accession groupée des organismes HLM

N°7

T3 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 septembre 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 septembre 2008

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

Nombre d'opérations en cours

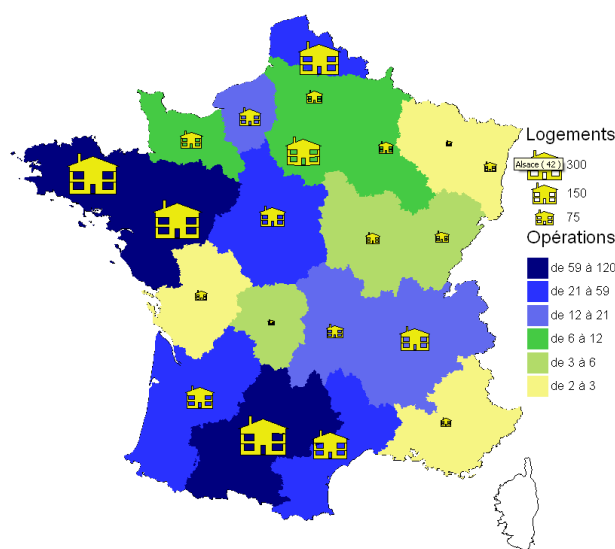
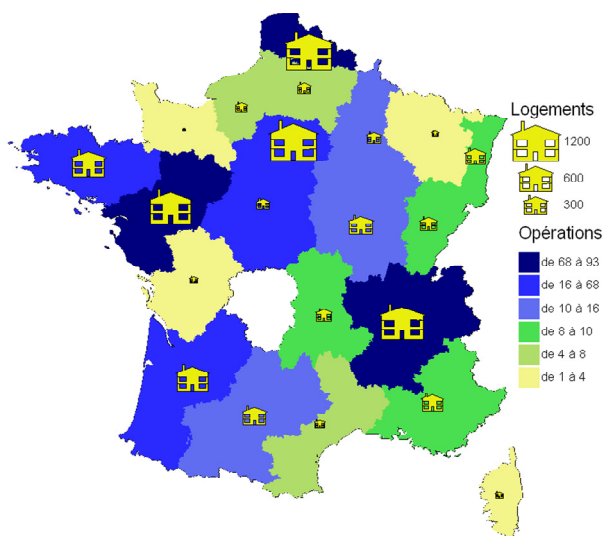
	ACCESSION CLASSIQUE	LOCATION-ACCESSION	TOTAL
COOP	234	138	372
ESH	192	205	397
Offices	41	120	161
TOTAL	467	463	930

Nombre de logements en cours

	ACCESSION CLASSIQUE	LOCATION-ACCESSION	TOTAL
COOP	4 284	1 326	5 610
ESH	2 588	1 377	3 965
Offices	578	1 000	1 578
TOTAL	7 450	3 703	11 153

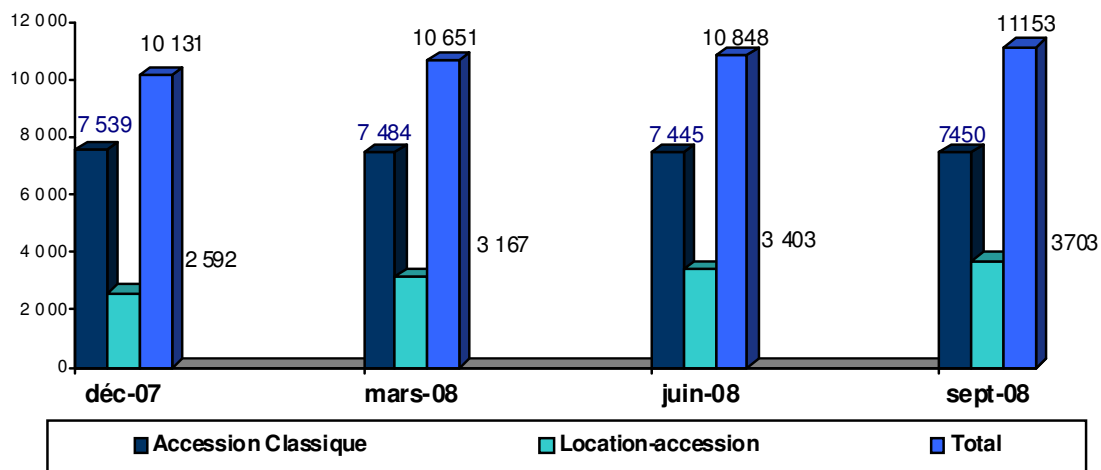
Les opérations d'accession en cours des organismes Hlm représentent 11 153 logements en stock, dont 7 450 en accession classique (67%) et 3 703 en location-accession (33 %).

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	29	564	21	179
AUVERGNE	8	130	15	66
BASSE-NORMANDIE	1	4	8	108
BOURGOGNE	14	313	5	47
BRETAGNE	49	606	70	582
CENTRE	16	95	24	147
CHAMPAGNE-ARDENNE	10	107	10	51
CORSE	2	33		
FRANCHE-COMTÉ	9	158	5	42
HAUTE-NORMANDIE	4	70	12	107
ILE-DE-FRANCE	46	1 246	11	273
LANGUEDOC-ROUSSILLON	6	61	28	293
LIMOUSIN			3	9
LORRAINE	2	24	2	8
MIDI-PYRÉNÉES	16	299	59	540
NORD-PAS-DE-CALAIS	70	1 159	37	385
PAYS DE LA LOIRE	93	949	120	516
PICARDIE	6	91	6	62
POITOU-CHARENTES	2	34	3	32
PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR	8	248	2	26
RHÔNE-ALPES	68	1 034	19	196
TOTAL	467	7 450	463	3 703

2 - Evolution du nombre de logements en cours



Au 3^{ème} trimestre 2008, le nombre total de logements en cours a progressé de 3 %, par rapport au trimestre précédent, sous le double effet d'une part, de l'augmentation de 9 % de la location-accession et d'autre part, d'une stabilisation de l'accession classique.

Au cours du 3^{ème} trimestre 2008, ont été recensées :

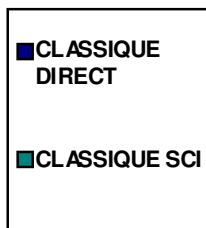
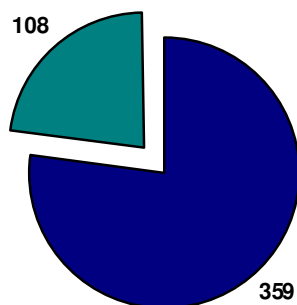
- 2 opérations en accession classique en plus qui représentent 5 logements,
- 30 nouvelles opérations location-accession qui représentent 300 logements.

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.

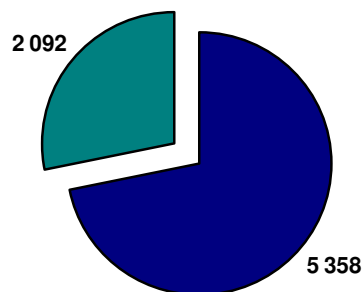
3 - Montage juridique des opérations en accession classique

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 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.

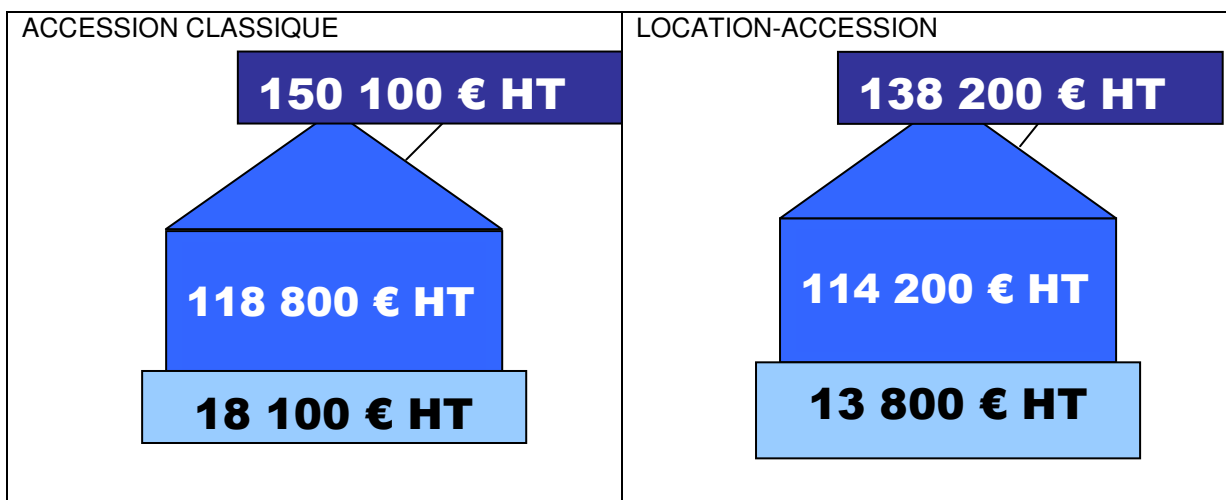
Au 30 septembre 2008 :

En euros HORS TAXE	Moyenne des prix de vente	Moyenne des coûts de terrains (1)	Moyenne des coûts de construction (2)
Accession Classique	150 100	18 100	118 800
Location Accession	138 200	13 800	114 200

(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

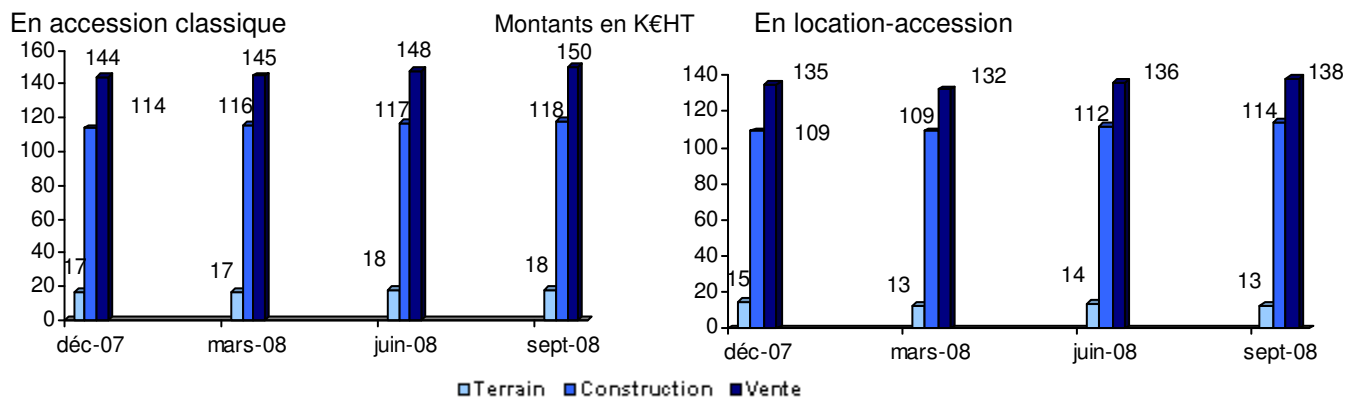
Au 3^{ème} trimestre 2008, le prix de vente HT des opérations en location-accession en cours est inférieur de 8 % au prix moyen des opérations en accession classique en cours².



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 3^{ème} trimestre 2008, le prix de vente moyen d'un logement en cours s'élève à 150 K€, il est en augmentation de 1 % par rapport au deuxième trimestre 2008. Il est constitué pour 12 % du prix du terrain et 79 % du coût de la construction.

Au 3^{ème} trimestre 2008, le prix de vente moyen d'un logement en cours s'élève à 138 K€ en hausse de 1,5 % par rapport au deuxième trimestre 2008. Il est constitué pour 10 % du prix du terrain et 83 % du coût de la construction.

La commercialisation des logements au 30 septembre 2008

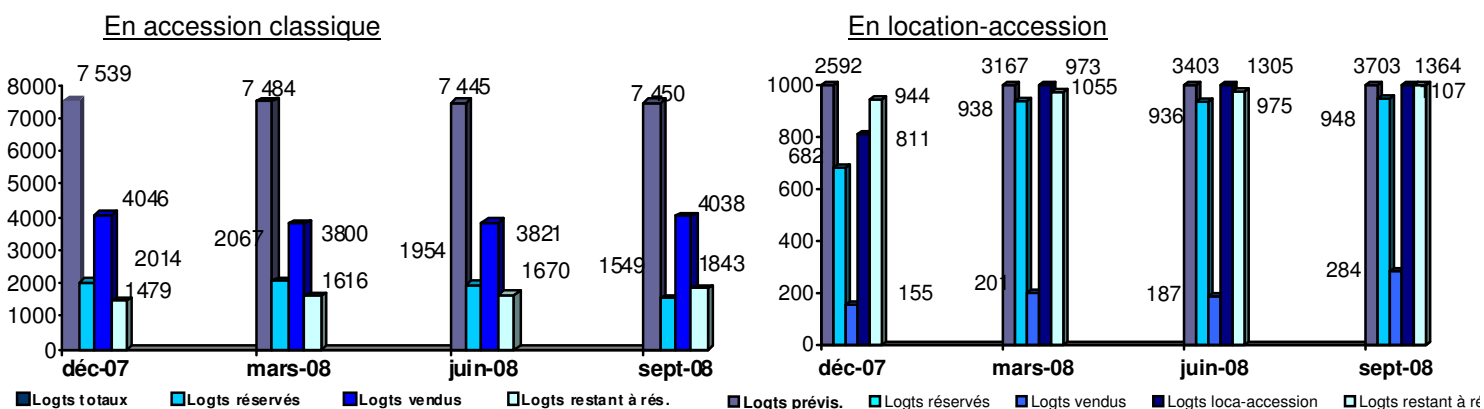
1 - Ventilation des logements réservés et vendus

Opérations	Nombre de logements	Nombre de logements réservés	Nombre de logements vendus	Contrats de location-accession	Nombre de logements restant à réserver
Accession classique	7 450 100 %	1 549 21 %	4 038 54 %		1 863 25 %
Location-accession	3 703 100%	948 26 %	284 8 %	1 364 37 %	1107 30 %

Au 30 septembre 2008, sur les 7 450 logements en accession classique sous OS, 1 549 sont réservés (21 %) et 4 038 sont vendus (54 %).

Au 30 septembre 2008, sur les 3 703 logements en location – accession sous OS, 948 sont réservés (26 %), 284 sont vendus (8 %) et 1 364 sont en contrats de location-accession (37 %), 1 107 (30 %) 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.