

# Accession HLM en action

Suivi de l'activité en accession groupée des organismes HLM

N°4

T4 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 31 décembre 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 31 décembre 2007

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

#### Nombre d'opérations en cours

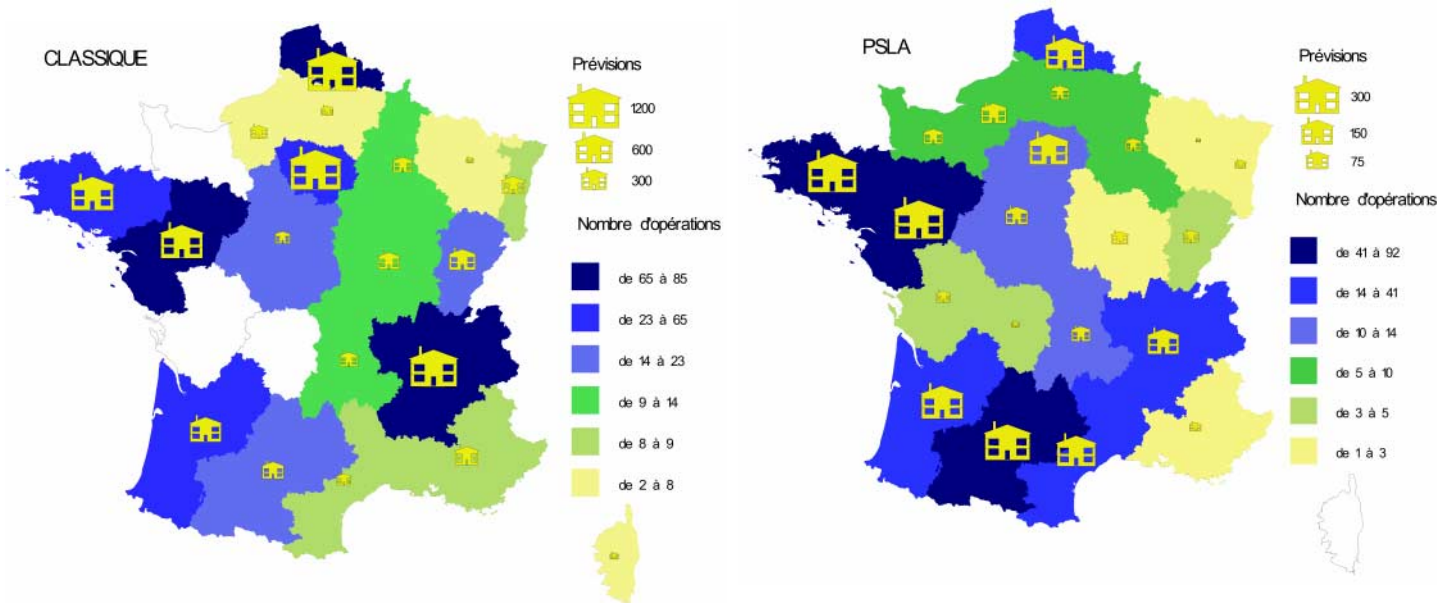
	ACCESSION CLASSIQUE	LOCATION-ACCESSION	TOTAL
COOP	262	84	346
ESH	185	153	338
Offices	33	95	128
<b>TOTAL</b>	<b>480</b>	<b>332</b>	<b>812</b>

#### Nombre de logements en cours

	ACCESSION CLASSIQUE	LOCATION-ACCESSION	TOTAL
COOP	4 654	806	5 460
ESH	2 351	981	3 332
Offices	534	805	1 339
<b>TOTAL</b>	<b>7 539</b>	<b>2 592</b>	<b>10 131</b>

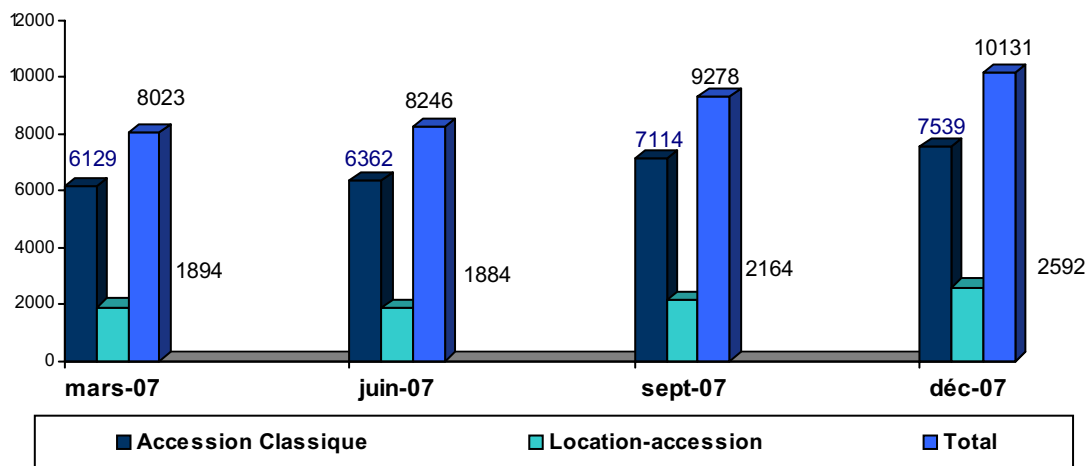
Les opérations d'accession en cours des organismes Hlm représentent 10 131 logements en stock, dont 7 539 en accession classique (74 %) et 2 592 en location-accession (26 %).

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	232	2	18
AQUITAINE	23	460	14	126
AUVERGNE	9	150	12	56
BASSE-NORMANDIE			6	57
BOURGOGNE	10	207	3	41
BRETAGNE	52	847	45	376
CENTRE	15	109	13	76
CHAMPAGNE-ARDENNE	13	169	8	40
CORSE	2	33		
FRANCHE-COMTÉ	14	325	5	37
HAUTE-NORMANDIE	7	128	10	100
ILE-DE-FRANCE	58	1 202	10	235
LANGUEDOC-ROUSSILLON	8	98	19	233
LIMOUSIN			3	9
LORRAINE	2	24	1	4
MIDI-PYRÉNÉES	20	217	41	321
NORD-PAS-DE-CALAIS	76	1 143	25	238
PAYS DE LA LOIRE	85	839	92	371
PICARDIE	5	69	5	47
POITOU-CHARENTES			3	32
PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR	8	254	1	20
RHÔNE-ALPES	65	1 033	14	155
<b>TOTAL</b>	<b>480</b>	<b>7 539</b>	<b>332</b>	<b>2 592</b>

## 2 - Evolution du nombre de logements en cours



Au quatrième trimestre 2007, le nombre total de logements en cours a progressé de 9 %, par rapport au trimestre précédent, sous le double effet d'une part, de l'augmentation de 20 % de la location-accession et d'autre part, d'une augmentation de 6 % de l'accession classique.

Au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2007, ont été recensées :

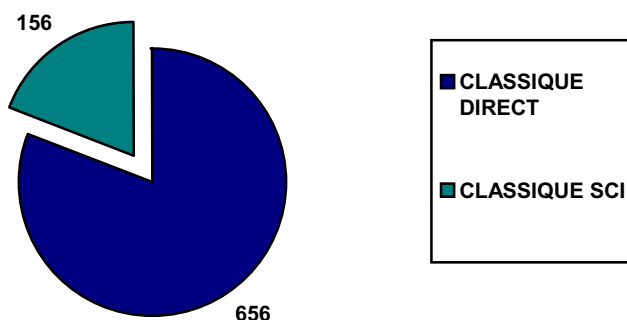
- 103 (87 le trimestre précédent) nouvelles opérations en accession classique qui représentent 1 720 logements,
- 59 (45 le trimestre précédent) nouvelles opérations location-accession qui représentent 525 logements.

**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.

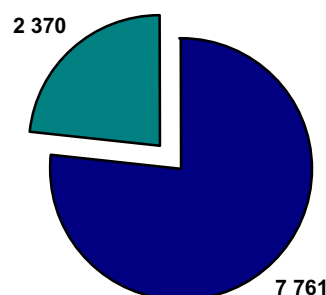
### 3 - Montage juridique des opérations en accession classique

Le montage juridique en direct concerne 81 % des opérations d'accession classique et 77 % 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 40%<sup>1</sup> des opérations en accession classique et 57 % des opérations en location-accession.

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

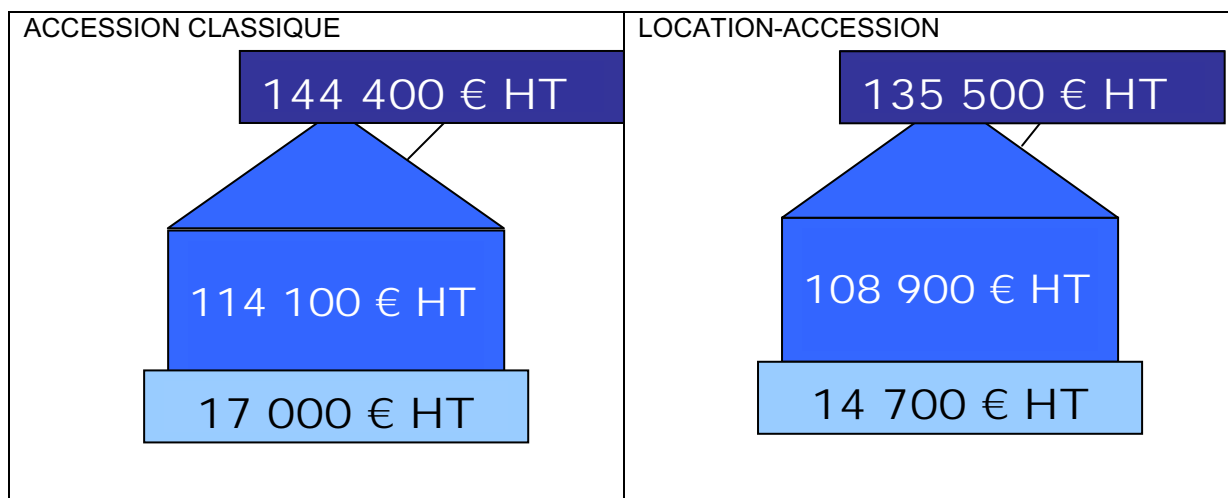
Cette évaluation est réalisée sur la base des budgets prévisionnels transmis à la SGA.

Au 31 décembre 2007 :

En euros HORS TAXE	Moyenne des prix de vente	Moyenne des coûts de terrains (1)	Moyenne des coûts de construction (2)
Accession Classique	144 400	17 000	114 100
Location Accession	135 500	14 700	108 900

(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

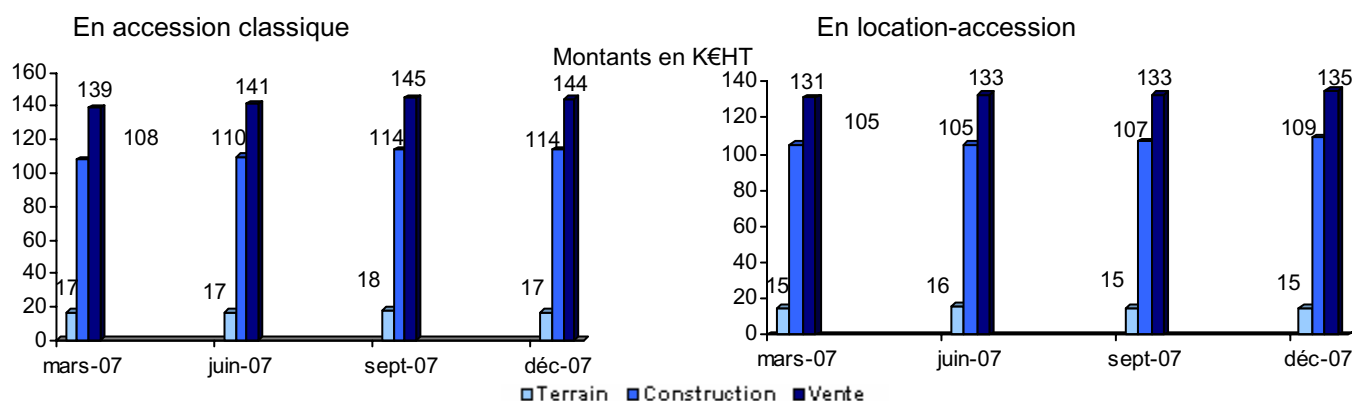
Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2007, le prix de vente HT des opérations en location-accession en cours est inférieur de 6 % au prix moyen des opérations en accession classique en cours<sup>2</sup>.



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

<sup>2</sup> 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 4ème trimestre 2007, le prix de vente moyen d'un logement en cours s'élève à 144 K€, il est quasiment stable par rapport au troisième trimestre 2007. Il est constitué pour 12 % du prix du terrain et 79 % du coût de la construction.

Au 4ème trimestre 2007, le prix de vente moyen d'un logement en cours s'élève à 135 K€ en hausse de 2% par rapport au troisième trimestre 2007. Il est constitué pour 11 % du prix du terrain et 80 % du coût de la construction.

## La commercialisation des logements au 31 décembre 2007

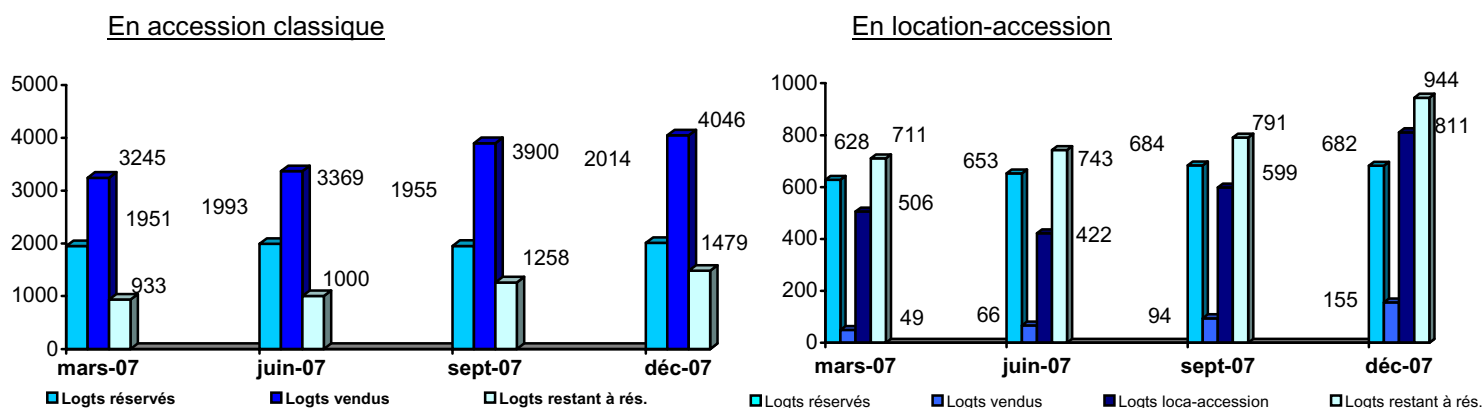
### 1 - Ventilation des logements réservés et vendus

Opérations	Nombre de logements	Nombre de logements réservés	Nombre de logements vendus	Contrats de location-accession	Nombre de logements restant à réserver
Accession classique	7 539	2 014	4 046		1 479
	100 %	27 %	54 %		19 %
Location-accession	2 592	682	155	811	944
	100 %	26 %	6 %	31 %	37 %

Au 31 décembre 2007, sur les 7 539 logements en accession classique sous OS, 2 014 sont réservés (27 %) et 4 046 sont vendus (54 %).

Au 31 décembre 2007, sur les 2 592 logements en location – accession sous OS, 682 sont réservés (26 %), 155 sont vendus (6 %) et 811 sont en contrats de location-accession (31 %), 944 (37 %) 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.