

# Accession HLM en action

Suivi de l'activité en accession groupée des organismes HLM

N°8  
T4 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 31 décembre 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 31 décembre 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	224	144	368
ESH	184	216	400
Offices	44	139	183
<b>TOTAL</b>	<b>452</b>	<b>499</b>	<b>951</b>

#### Nombre de logements en cours

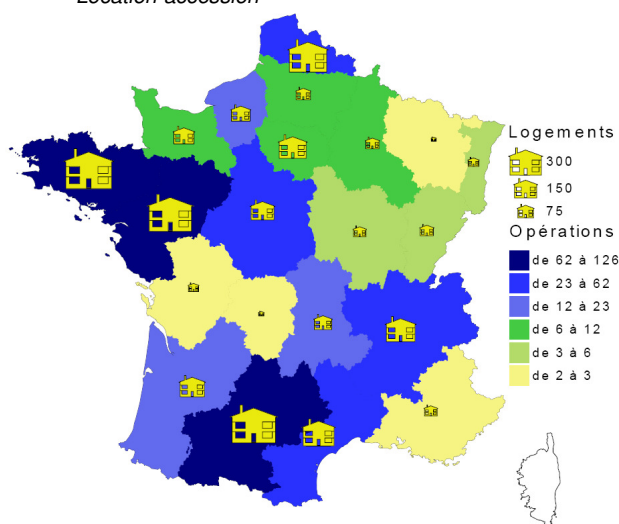
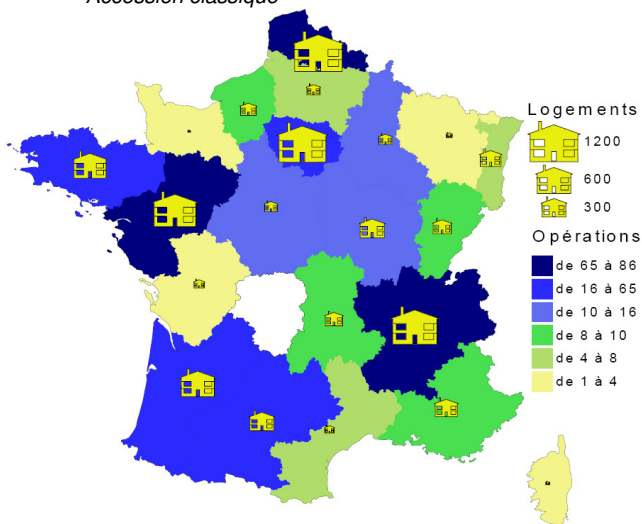
	ACCESSION CLASSIQUE	LOCATION-ACCESSION	TOTAL
COOP	4 120	1 334	5 454
ESH	2 637	1 489	4 126
Offices	583	1 116	1 699
<b>TOTAL</b>	<b>7 340</b>	<b>3 939</b>	<b>11 279</b>

Les opérations d'accession en cours des organismes Hlm représentent 11 279 logements en stock, dont 7 340 en accession classique (65%) et 3 939 en location-accession (35%).

En moyenne, une opération en accession sociale comporte 16 logements, soit deux fois plus qu'une opération en location-accession.

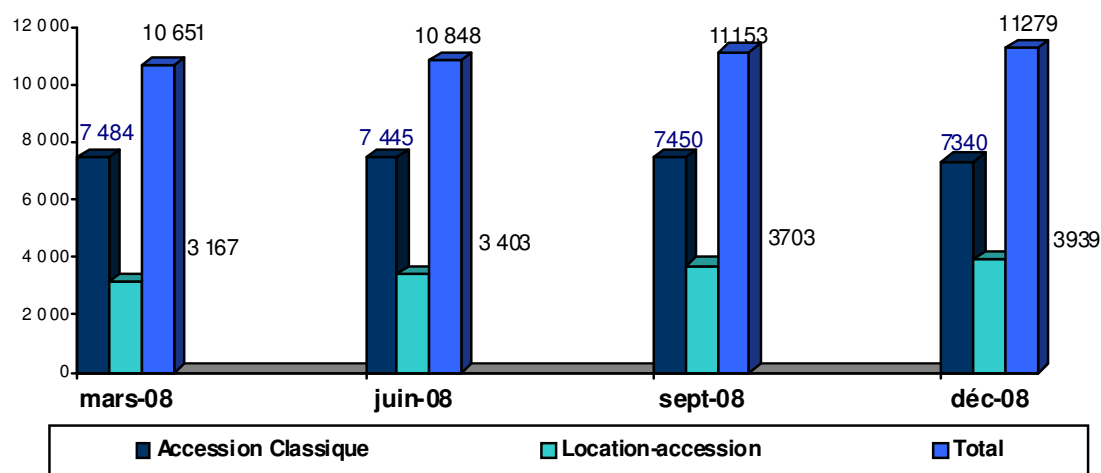
Accession classique

Location-accession



REGIONS	ACCESSION CLASSIQUE		LOCATION-ACCESSION	
	Opérations	Logements	Opérations	Logements
ALSACE	8	225	3	34
AQUITAINE	31	570	23	180
AUVERGNE	10	157	18	91
BASSE-NORMANDIE	1	4	8	123
BOURGOGNE	14	306	5	48
BRETAGNE	45	537	80	631
CENTRE	12	86	26	159
CHAMPAGNE-ARDENNE	10	90	11	54
CORSE	1	9		
FRANCHE-COMTÉ	9	172	6	53
HAUTE-NORMANDIE	9	129	12	107
ILE-DE-FRANCE	41	1 152	10	220
LANGUEDOC-ROUSSILLON	4	48	29	291
LIMOUSIN			3	9
LORRAINE	2	19	2	8
MIDI-PYRÉNÉES	16	297	62	572
NORD-PAS-DE-CALAIS	71	1 184	40	423
PAYS DE LA LOIRE	86	913	126	543
PICARDIE	6	91	6	62
POITOU-CHARENTES	3	58	3	32
PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR	8	261	3	49
RHÔNE-ALPES	65	1 032	23	250
<b>TOTAL</b>	<b>452</b>	<b>7 340</b>	<b>499</b>	<b>3 939</b>

## 2 - Evolution du nombre de logements en cours



Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2008, le nombre total de logements en cours a progressé de 1 %, par rapport au trimestre précédent, sous le double effet d'une part, de l'augmentation de 6 % de la location-accession et d'autre part, d'une baisse de 1,5 % de l'accession classique.

Au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2008, ont été recensées :

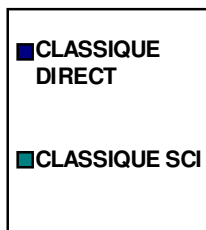
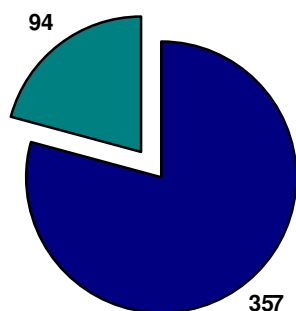
- 15 opérations en accession classique en moins qui représentent 110 logements,
- 36 nouvelles opérations location-accession qui représentent 236 logements.

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.

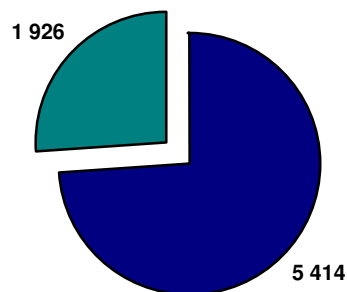
### 3 - Montage juridique des opérations en accession classique

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 %<sup>1</sup> des opérations en accession classique et 92 % 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.

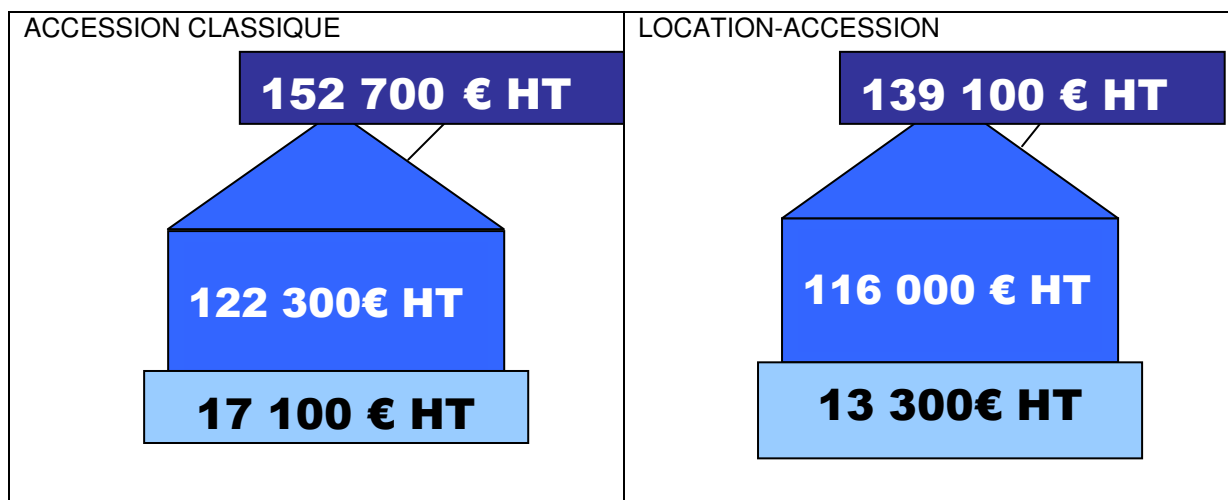
Au 31 décembre 2008 :

En euros HORS TAXE	Moyenne des prix de vente	Moyenne des coûts de terrains (1)	Moyenne des coûts de construction (2)
Accession Classique	152 700	17 100	122 300
Location Accession	139 100	13 300	116 000

(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

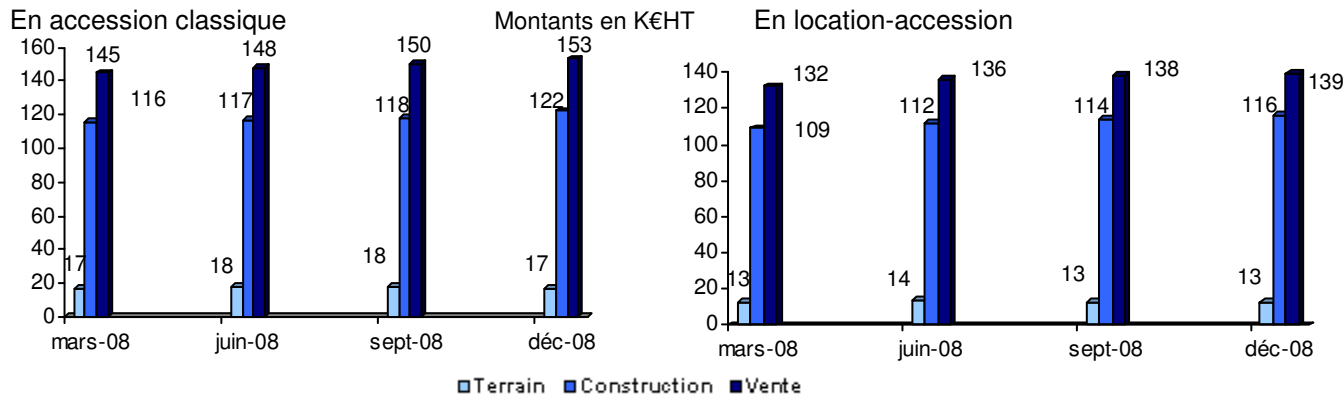
Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2008, le prix de vente HT des opérations en location-accession en cours est inférieur de 9 % au prix moyen des opérations en accession classique en cours<sup>2</sup>.



<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 4<sup>ème</sup> trimestre 2008, le prix de vente moyen d'un logement en cours s'élève à 153 K€, il est en augmentation de 2 % par rapport au 3<sup>ème</sup> trimestre 2008. Il est constitué pour 11 % du prix du terrain et 80 % du coût de la construction.

Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2008, le prix de vente moyen d'un logement en cours s'élève à 139 K€ en hausse de 1 % par rapport au 3<sup>ème</sup> trimestre 2008. Il est constitué pour 10 % du prix du terrain et 83 % du coût de la construction.

## La commercialisation des logements au 31 décembre 2008

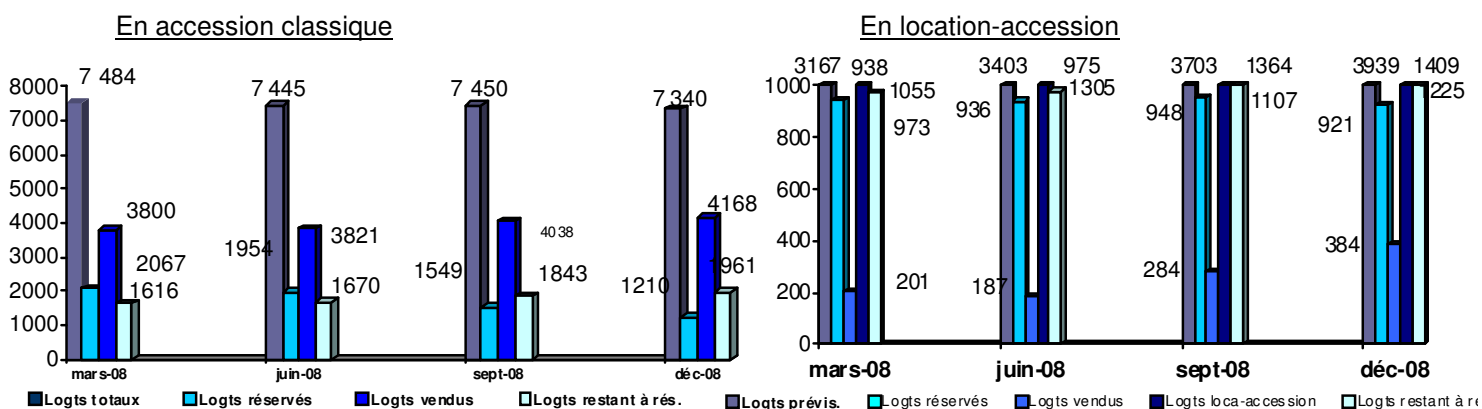
### 1 - Ventilation des logements réservés et vendus

Opérations	Nombre de logements	Nombre de logements réservés	Nombre de logements vendus	Contrats de location-accession	Nombre de logements restant à réserver
Accession classique	7 340 100 %	1 210 16%	4 168 57%		1 962 27%
Location-accession	3 939 100%	921 23%	384 10%	1 409 36%	1 225 31%

Au 31 décembre 2008, sur les 7 340 logements en accession classique sous OS, 1 210 sont réservés (16 %) et 4 168 sont vendus (57 %).

Au 31 décembre 2008, sur les 3 939 logements en location – accession sous OS, 921 sont réservés (23 %), 384 sont vendus (10 %) et 1 409 sont en contrats de location-accession (36 %), 1 225 (31 %) 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.