

EN

ACTION



La solution coopérative

Suivi de l'activité en accession sociale groupée

COOP

Présentation

Voici la septième édition de COOP EN ACTION, le tableau de bord de l'activité en accession sociale groupée des coopératives d'Hlm mis en place dans le cadre du Projet Fédéral. Avec une périodicité trimestrielle, ce document unique dans le Mouvement Hlm vous rend compte du volume de production, de l'équilibre des opérations et de l'état de la commercialisation des programmes de logements groupés des coopératives d'Hlm.

Les données présentées dans le présent tableau de bord sont issues du traitement des données recueillies par la Fédération nationale des sociétés coopératives d'Hlm auprès des 104 coopératives d'Hlm adhérentes à la Société de Garantie de l'Accession Hlm au 30 juin 2007.

N'hésitez pas à nous faire de vos remarques et commentaires. Bonne lecture !

n° 7

août 2007

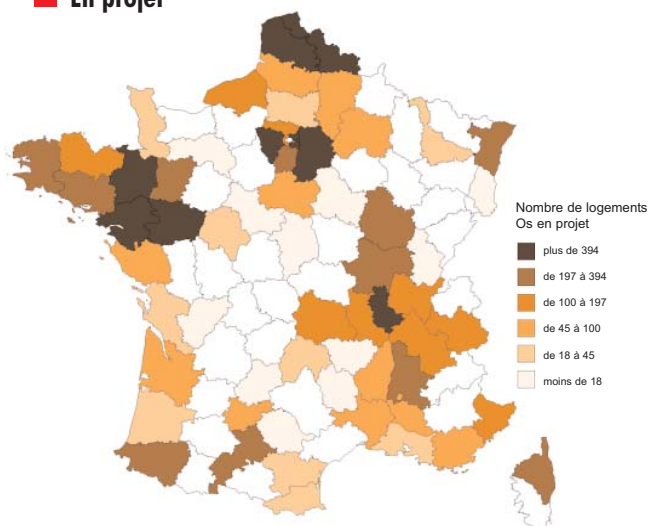
LA PRODUCTION EN ACCESSION SOCIALE AU 30 JUIN 2007

■ Ventilation du nombre de logements

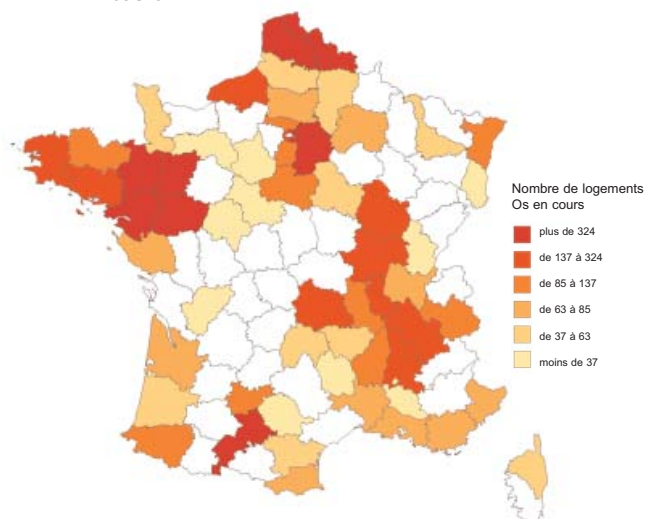
Le total des opérations en projet ou en cours au sein des coopératives d'Hlm représente **8 415** logements, dont 7 332 en accession classique et 1 083 en location-accession (13%). Parmi ces logements, 5 451 (64,7%) sont commencés et seront livrés en 2007 ou 2008.

	Opérations	Logements	Sous OS
Classique	414	7 332	4 368
PSLA	106	1 083	1 083
Total	520	8 415	5 451

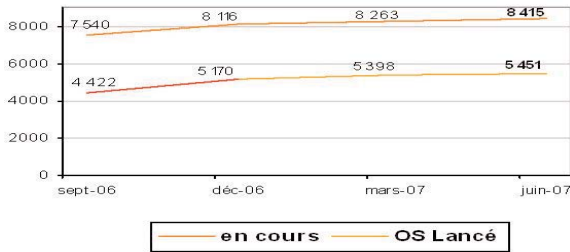
— En projet



— En cours



Evolution du nombre de logements

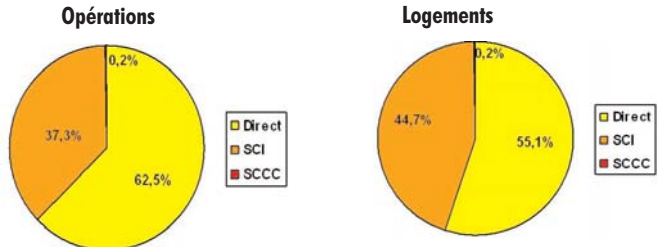


Le nombre total de logements en cours ou en projet progresse de 1,8% au 2nd trimestre 2007 mais le nombre de logements en accession classique baisse de -0,2% alors que le Psla augmente de 18%.

La proportion de logements sous ordre de service (OS) passe de 65,3% à 64,8% du 1^{er} trimestre 2007 au 2^d trimestre 2007.

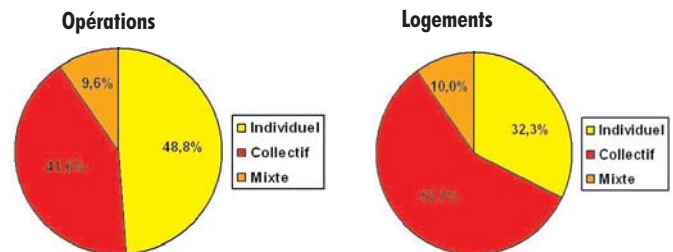
Montage juridique

62,5% des opérations sont montées en direct par les coopératives, elles ne représentent que 55,1% des logements. Les opérations en direct comportent donc moins de logements que celles en SCI.



Typologie

48,8% des opérations sont de l'habitat individuel groupé. Elles ne représentent que 32,3% des logements, leur taille est donc plus modeste que les opérations en collectif.



Décomposition du prix de vente moyen

En accession



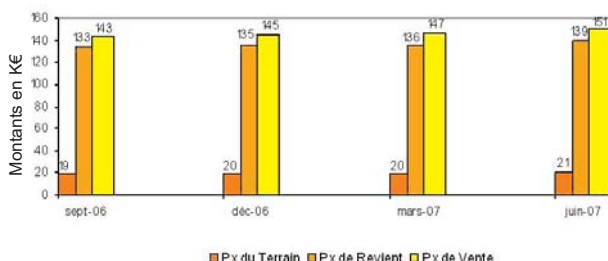
Le prix de vente moyen d'un logement « classique » en France augmente à 150 777 € contre 146 581 € au 1^{er} trimestre 2007. Il est constitué pour 13,6% du prix du terrain, 78,8% du coût de la construction et 7,6% de la marge nette.

En location-accession



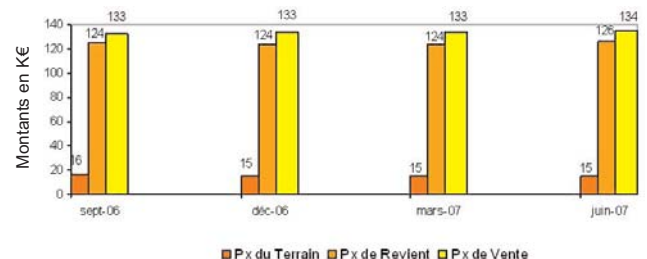
Le prix de vente moyen d'un logement en location-accession en France augmente à 134 406 € contre 133 263 € au 1^{er} trimestre 2007. Il est constitué pour 11,3% du prix du terrain, 82,3% du coût de la construction et 6,4% de la marge nette.

Evolution des prix de vente



En accession

Au 2nd trimestre 2007, le coût du foncier croît de 3,7%. Le coût de construction et le prix de vente continuent de croître légèrement, respectivement de 2,2% de 2,7%.

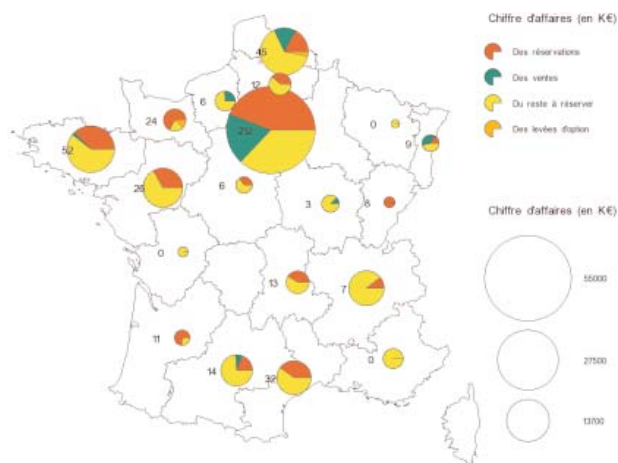
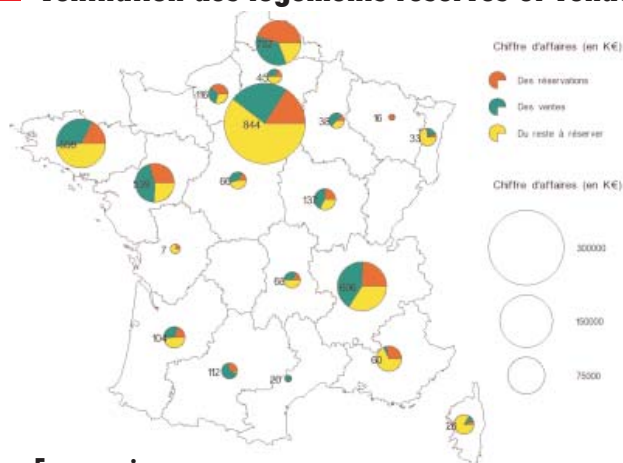


En location-accession

Le coût du foncier se stabilise, le coût de construction et le prix de vente des logements Psla croissent, respectivement de 1,6% et 0,7%.

LA COMMERCIALISATION DES LOGEMENTS AU 2ND TRIMESTRE 2007

Ventilation des logements réservés et vendus



En accession

Sur les 7 332 logements en accession sociale en projet ou en cours, 1 640 (22%) sont réservés et 2 497 (34%) sont vendus au 30 juin 2007.

4 368 logements sont sous ordre de service (OS), soit pratiquement le même niveau que les réservés et vendus. Les logements vendus représentent 57% des logements sous OS (stable).

En location-accession

Sur les 1 083 logements en location-accession en projet ou en cours, 363 (33%) sont réservés, 117 (11%) en contrats de location-accession et 9 accédants ont levé l'option*.

* Les coopératives ont l'obligation de déclarer à la SGA les opérations en location-accession jusqu'à la levée d'option des logements ce qui permet de recenser les levées d'option.

Evolution du stock

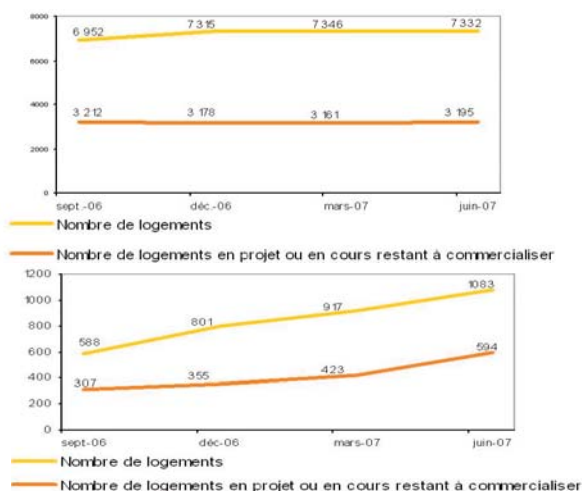
En accession sociale

Le nombre de logements en projet ou en cours restant à réserver augmente légèrement par rapport au trimestre précédent : il représente 43,5 % du total en projet et en cours.

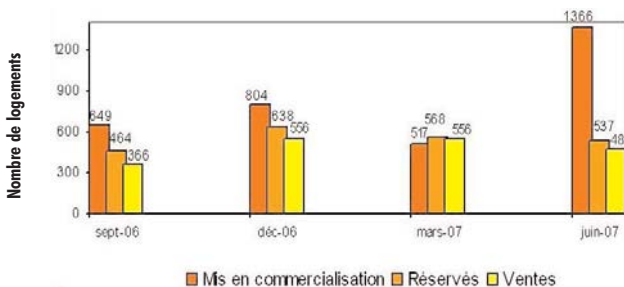
En location-accession

Le nombre de logements commercialisés a augmenté, de 18% au 2nd trimestre 2007.

Le nombre de logements en location-accession disponibles représente 54,8% du total en projet et en cours du fait de la commercialisation particulière de la location-accession.

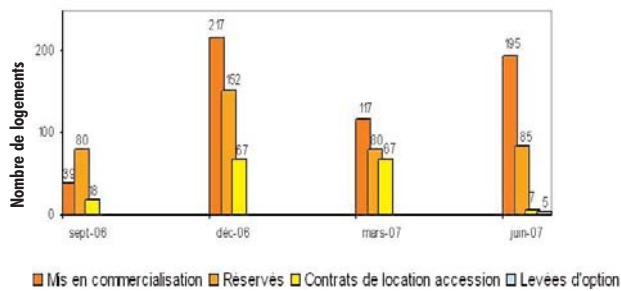


Activité commerciale du second trimestre 2007



Au cours du 2nd trimestre 2007, les coopératives d'Hlm ont mis en commercialisation 1 366 logements en accession sociale.

Au cours de ce trimestre, elles ont signé 537 contrats de réservation (-5,5%) et ont vendu 480 logements (-13,6%).



Les coopératives d'Hlm ont mis en commercialisation 195 logements en location-accession au cours du 2nd trimestre 2007.

Dans ce trimestre, elles ont signé 85 contrats de réservation, 7 contrats de location accession et 5 levées d'option ont eu lieu.

Zoom sur...

Promouvoir la mixité sociale, de l'accession sociale en zone ANRU

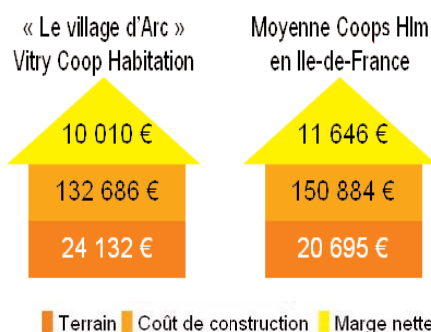
La SCP Vitry Coop Habitation a mis en chantier en novembre 2006 une opération d'envergure d'accession sociale en zone Anru sur la commune Saint-Denis (93). L'opération du Village d'Arc, dont la livraison est prévue en fin d'année 2008, est en effet incluse dans le périmètre des 500m autour du quartier des Franc Moisins. Bordée par l'autoroute A1, située au coeur d'un quartier ancien, relativement dégradé et enclavé de Saint-Denis, l'opération représentait un défi tant sur le plan architectural (recomposition du quartier) que commercial (attractivité du site, solvabilité des ménages).

L'opération compte 99 logements répartis en 8 bâtiments et présente une forte diversité de typologies. Elle associe en effet de petits immeubles collectif R+3 et R+4 et maisons de ville en R+2. Les logements individuels comptent d'ailleurs pour un quart des logements commercialisés.

Les logements vont du T2 au T5 et on constate sur cette opération une proportion légèrement plus forte de petits logements (T2) ainsi que de grands logements (T5) que sur d'autres opérations de coopératives en Ile-de-France. Les surfaces s'avèrent plus faibles que la pratique habituelle des coopératives d'Hlm, notamment sur les petits logements, mais restent en cohérence avec le marché local : 38 m² en moyenne pour un T2, de 55m² à 65 m² pour un T3, de 75 à 95 m² pour un T4 et jusqu'à 116 m² pour un T5.

L'opération se distingue par ses qualités en matière d'insertion urbaine avec les environs immédiats et par le jeu de volumes que procure l'agencement des logements individuels et collectifs. D'autre part, des accès via une cour commune ont été aménagés pour les maisons de ville conférant à l'ensemble une certaine convivialité. En revanche, le lien avec le quartier voisin des Francs Moisins reste faible en raison de l'autoroute qui les sépare.

Le terrain a été acquis auprès de la ville de Saint-Denis, au prix de l'estimation des Domaines, soit 300 € par m² de SHON. Les voiries qui desservent le quartier ont été réalisées à la charge de la commune. Le montage financier a été réalisé en SCI dont Vitry Coop Habitation détient 98% et assure la gestion. La caractéristique principale de ce montage est la TVA à 5,5% dont a pu bénéficier une majorité de ménages : c'était le cas en avril dernier de 59 des 67 coopérateurs ayant déjà signé leur contrat de réservation, soit près de 90% des acquéreurs. Une vingtaine de ménages ont par ailleurs eu le droit à la prime Anru.



Grâce à ce montage, le prix de vente au m² habitable se révèle inférieur de 30% aux plafonds de l'accession sociale, environ 2 760 €/m² contre 3 950 €/m² en zone A. Le prix de vente moyen s'élève à environ 166 830 € HT par logement.

Il se décompose en un coût foncier de 14,4%, un coût de construction de 79,5% et une marge nette de 6%. Le prix de revient s'établit quant à lui à 2 594 €/m². Ce dernier se révèle en outre inférieur de 8%, en dépit d'un coût foncier élevé, au prix de revient moyen d'un logement pour les coopératives d'Hlm en Ile-de-France.

D'un point de vue commercial, la proximité des transports en commun et d'un vaste parc représentaient un atout. Toutefois, la fragilité financière des acquéreurs potentiels (crédits à la consommation notamment) a conduit la coopérative à mettre en place un véritable partenariat avec le commercialisateur de l'opération et le Crédit Foncier. Celui-ci s'appuyait notamment sur un outil de simulation financière intégrant l'ensemble des financements mobilisables par les ménages et l'appui d'un conseiller dès les premiers contacts. Un partenariat avec l'Adil est également envisagé à l'avenir pour rassurer les accédants en amont.

Sur les deux premiers tiers de logements déjà réservés, 85% des acquéreurs présentent des ressources inférieurs aux plafonds PLS. 80% ne disposent d'aucun apport personnel. Enfin, la sécurisation Hlm était proposée dans son intégralité à tous les acquéreurs.

Pour aller plus loin : Habitat & Territoires Conseil (HTC) réalise actuellement un étude pour la Délégation à l'Action Professionnelle de l'Union Sociale pour l'Habitat sur des opérations exemplaires d'accession sociale en Zone Anru, étude à laquelle participent d'ores et déjà six coopératives d'Hlm dont la SCP Vitry Coop Habitation.