

Coop en action

Suivi de l'activité en accession groupée



N°2 – Avril 2006

Présentation

Vous avez entre les mains la deuxième édition de « Coop en action », le tableau de bord de l'activité en accession 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 95 coopératives d'Hlm adhérentes à la Société de garantie de l'accession Hlm au 31 mars 2006.

Le thème particulier abordé dans ce numéro : l'activité de lotisseur.

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

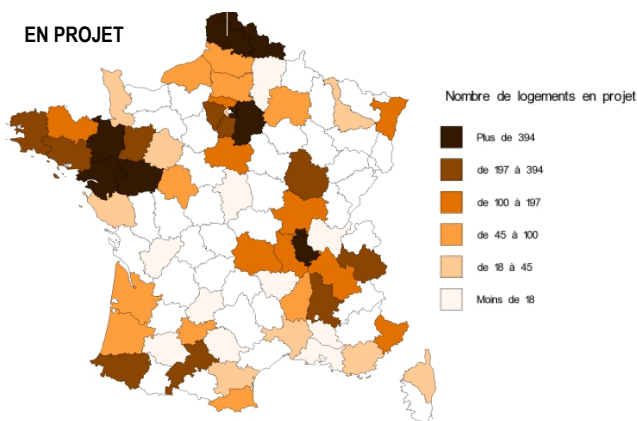
LA PRODUCTION EN ACCESSION SOCIALE AU 31 MARS 2006

VENTILATION DU NOMBRE DE LOGEMENTS

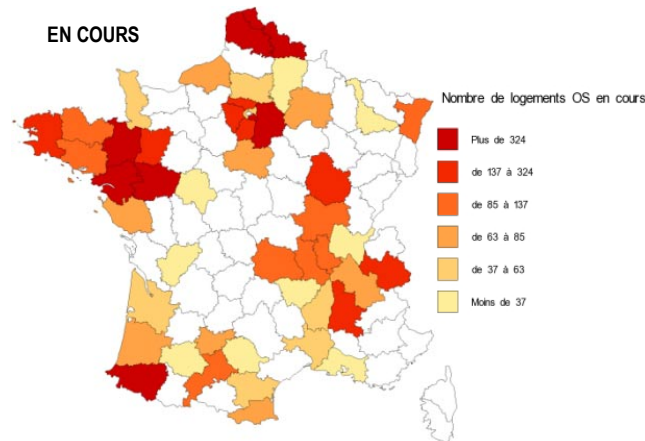
Le total des opérations en projet ou en cours au sein des coopératives d'Hlm représente **7 525** logements, dont 6 956 en accession classique et 569 en location-accession (7,5%). Parmi ces logements, 4 309 (57,3%) sont commencés et seront livrés en 2006 ou 2007. Sur les 59 opérations en location-accession, 23 ont obtenu l'offre de prêt PSLA et 8 ont obtenu l'agrément de l'Etat.

	Opérations	Logements	Sous OS
Classique	405	6 956	3 740
PSLA	59	569	569
Total	464	7 525	4 309

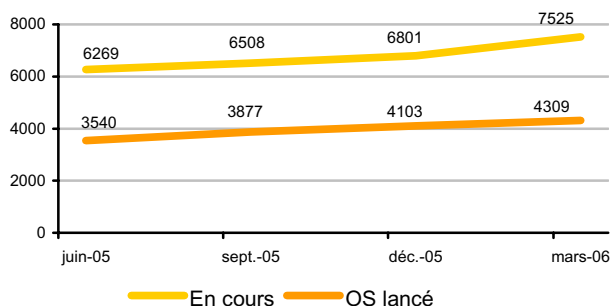
EN PROJET



EN COURS

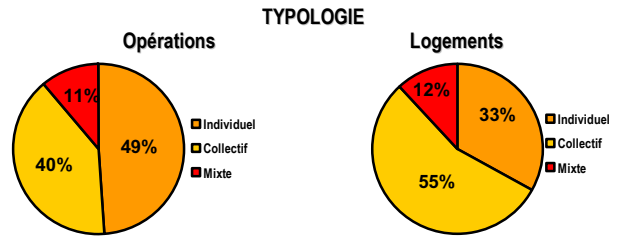
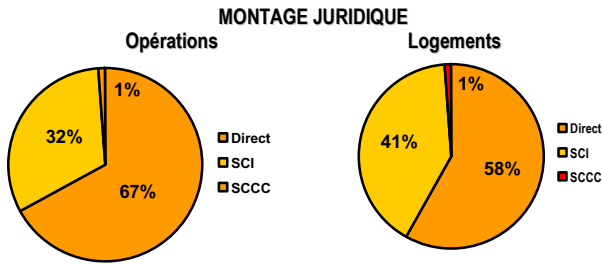


EVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS



Le nombre de logements en cours ou en projet augmente de **10,6%** sur le dernier trimestre, contre +4,5% au 4^{ème} trimestre 2005 et +3,8% au troisième trimestre.

La proportion de logements sous ordre de service (OS) passe de 60,5% à 57,3% du 4^{ème} trimestre 2005 au 1^{er} trimestre 2006, ce qui révèle qu'un nombre important de projets ont été lancés au 1^{er} trimestre.

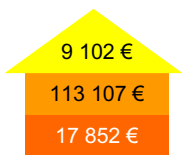


67% des opérations sont montées en direct par les coopératives, elles ne représentent que 58% des logements. Les opérations en direct comportent donc moins de logements que celles en SCI.

49% des opérations sont de l'habitat individuel. Elles ne représentent que 33% des logements, leur taille est donc plus modeste que les opérations en collectif.

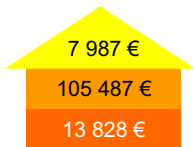
DECOMPOSITION DU PRIX DE VENTE MOYEN

En accession



Le prix de vente moyen d'un logement « classique » en France est de 140 061€ (138 681€ au 4^{ème} trimestre 2005). Il est constitué pour 12,7% du prix du terrain, 80,8% du coût de la construction et 6,5% de la marge brute.

En location-accession

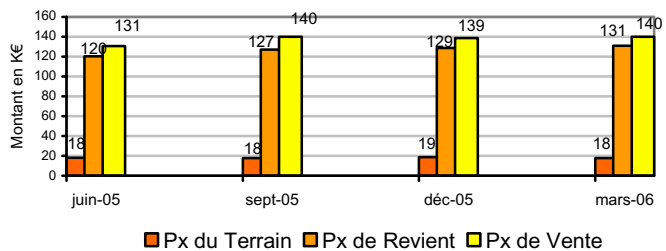


Le prix de vente moyen d'un logement en location accession en France est de 127 302 € (124 160€ au 4^{ème} trimestre 2005). Il est constitué pour 10,9% du prix du terrain, 82,9% du coût de la construction et 6,2% de la marge brute.

EVOLUTION DES PRIX DE VENTE

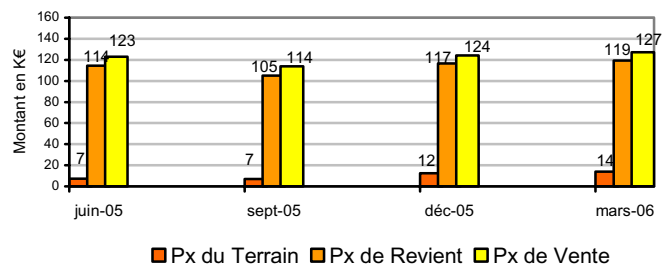
En accession

Alors que le prix de vente et le coût du foncier stagnent au 1er trimestre, le coût construction continue de croître légèrement.



En location-accession

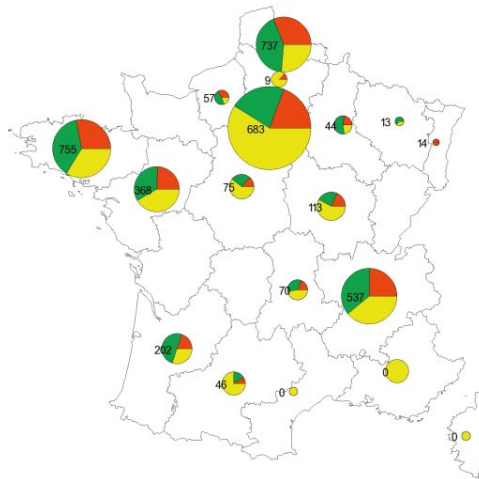
Le prix de vente moyen des logements Psla augmente de 2,4% au 1er trimestre 2006 du fait notamment d'une hausse du foncier, qui passe de 12 K€ par logement au 4^{ème} trimestre 2005 à 14 K€ au 1er trimestre 2006 et du prix de revient (+1,7%).



LA COMMERCIALISATION DES LOGEMENTS AU 1^{er} TRIMESTRE 2006

VENTILATION DES LOGEMENTS RESERVES ET VENDUS

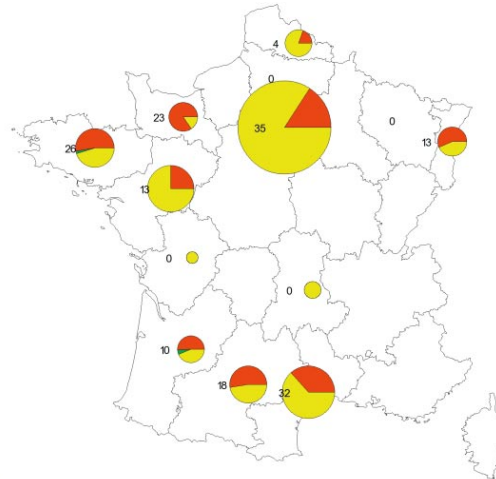
ACCESSION



Chiffre d'affaires (en K€) (sources)
 Des réservations (rouge) Des ventes (vert) Du reste à réserver (jaune)

Sur les **6 956** logements en accession sociale en projet en cours, 1 504 sont réservés et **2 219** sont vendus au 31 mars 2006. 3 740 logements sont sous ordre de service (OS), les réservés et vendus sont au même niveau alors que les logements vendus représentent 59% des logements sous OS.

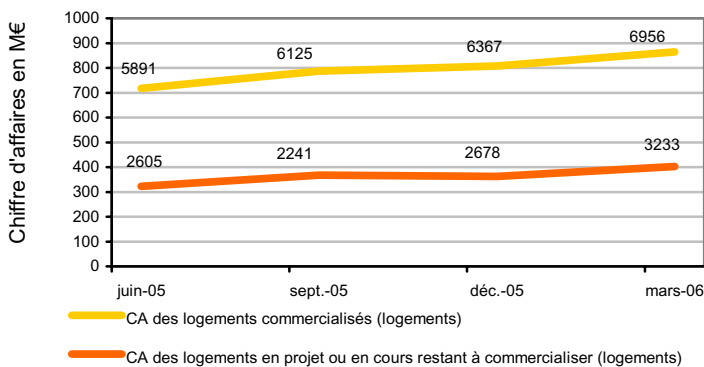
LOCATION-ACCESSION



Chiffre d'affaires (en K€) (sources)
 Des réservations (rouge) Des ventes (vert) Du reste à réserver (jaune)

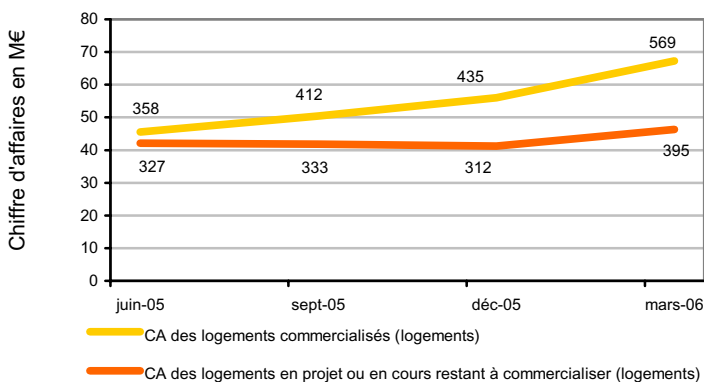
Sur les **569** logements en location accession en projet en cours, 172 sont réservés et 2 vendus.

EVOLUTION DU STOCK



En accession sociale

Le nombre de logements en projet ou en cours restant à commercialiser augmente de 20% au 1^{er} trimestre 2006, il représente 46,5% du total en projet et en cours. Les opérations nouvelles qui entrent dans l'encours au 1^{er} trimestre 2006 expliquent l'essentiel de cette progression.

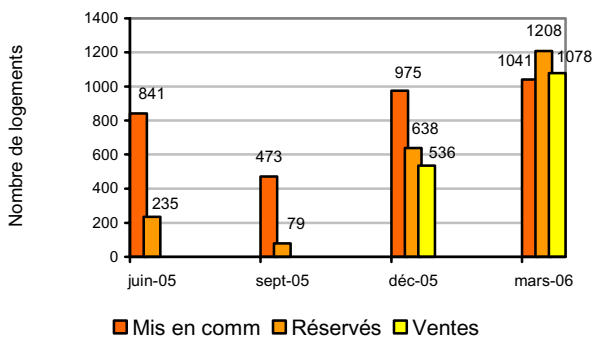


En location-accession

Le nombre de logements en location-accession disponibles augmente au 1^{er} trimestre 2006 : il reste élevé à 69,4% du total en projet et en cours du fait de la commercialisation particulière de la location accession.

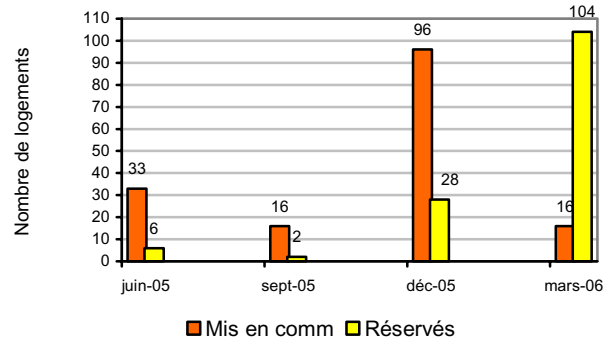
ACTIVITE COMMERCIALE DU PREMIER TRIMESTRE 2006

ACCESSION



Les données sur les ventes ne sont collectées que depuis le 4^{ème} trimestre 2005. Au cours du 1^{er} trimestre 2006 les coopératives d'Hlm ont mis en commercialisation plus de 1000 logements en accession sociale. Elles ont signé 1 208 contrats de réservation et ont vendu 1 078 logements.

LOCATION-ACCESSION



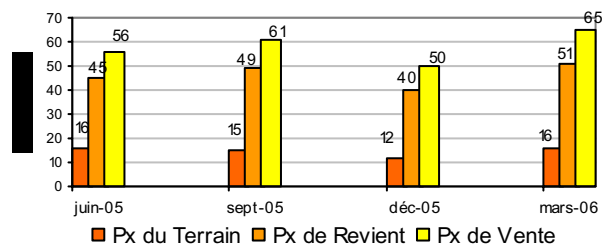
Les coopératives d'Hlm ont mis en commercialisation 16 logements location-accession au cours du 1^{er} trimestre 2006. Elles ont signé 104 contrats de réservation.

ZOOM SUR... L'ACTIVITE SUR LE LOTISSEUR

Le nombre de lot en projet et en cours représente 1 029 lots au 1^{er} trimestre 2006.

Evolution du prix de vente

Le prix de vente moyen des lots augmente de 30% au 1^{er} trimestre 2006 du fait d'une hausse du foncier qui passe de 12 K€ au 4^{ème} trimestre 2005 à 16 K€ au 1^{er} trimestre 2006 et du prix de revient (+27,5%).



Commercialisation des lots

Sur les 1 029 lots en projet en cours, 302 sont réservés et 329 sont vendus au 31 mars 2006 ce qui représente 61% des lots en projet en cours.

