

Coop en action

Suivi de l'activité en accession groupée



N°1 – Mars 2006

Présentation

Vous avez entre les mains la première 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 rendra 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 89 coopératives d'Hlm adhérentes à la Société de garantie de l'accession Hlm au 31 décembre 2005.

Nous nous efforcerons également d'aborder dans chaque numéro un thème particulier : aujourd'hui la capacité de production des coopératives d'Hlm, dans le prochain numéro l'activité de lotisseur.

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

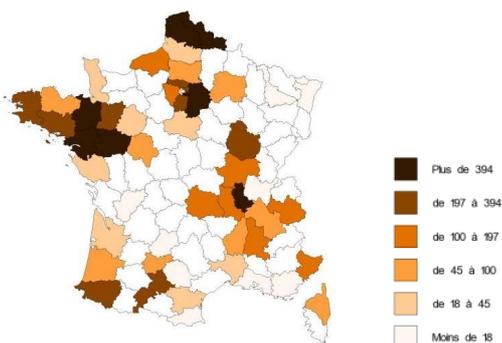
LA PRODUCTION EN ACCESSION SOCIALE AU 31 DECEMBRE 2005

VENTILATION DU NOMBRE DE LOGEMENTS

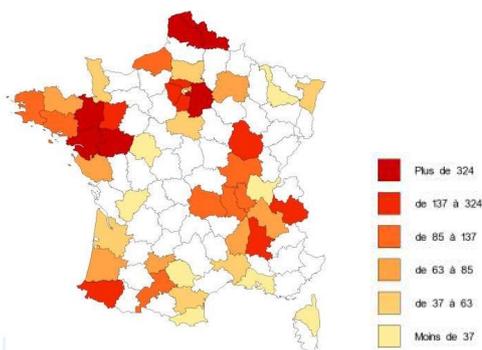
Le total des opérations en projet ou en cours au sein des coopératives d'Hlm représente **6 713** logements, dont 6 278 en accession classique et 435 en location accession (6,5%). Parmi ces logements, 4 067 (60,5%) sont commencés et seront livrés en 2006 ou 2007. Sur les 46 opérations en location accession, 19 ont obtenu l'offre PSLA et 15 ont obtenu l'agrément.

	Opérations	Logements	Sous OS
Classique	378	6 278	3 632
PSLA	46	435	435
Total	424	6 713	4 067

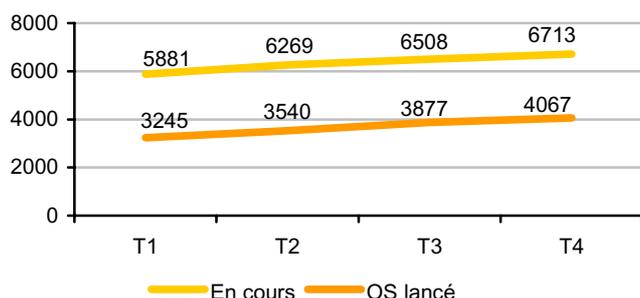
EN PROJET



EN COURS



EVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS



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

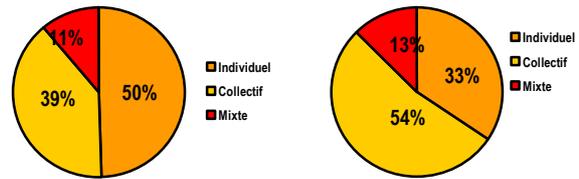
La proportion de logements sous ordre de service (OS) passe de 59,5% à 60,5% du 3^{ème} au 4^{ème} trimestre 2005.

MONTAGE JURIDIQUE



66% des opérations sont montées en direct par les coopératives, elles ne représentent que 56 % des logements. Les opérations en direct sont donc plus petites que celles en SCI.

TYPLOGIE



50% des opérations sont de l'habitat individuel. Elles ne représentent que 33% des logements, leur taille est donc plus petite que le collectif.

DECOMPOSITION DU PRIX DE VENTE MOYEN

En accession



Le prix de vente moyen d'un logement « classique » en France est de 138 681 €. Il est constitué pour 13,6% du prix du terrain, 79,3% du coût de la construction et 7,2% de la marge.

En Psla

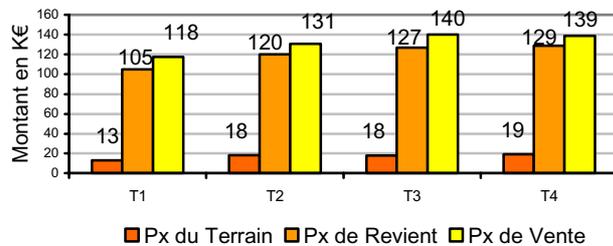


Le prix de vente moyen d'un logement en location accession en France est de 124 160 €. Il est constitué pour 10% du prix du terrain, 83,9% du coût de la construction et 6,1% de la marge.

EVOLUTION DES PRIX DE VENTE

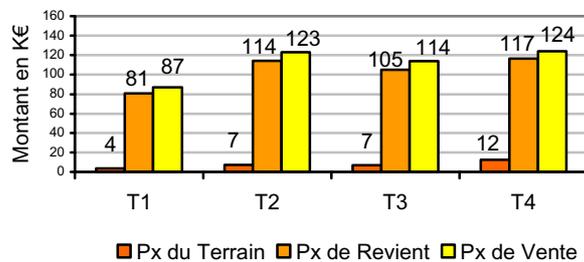
En accession

Alors que le prix de vente décroît légèrement au 4^{ème} trimestre, les coûts du foncier et de la construction continuent de croître.



En Psla

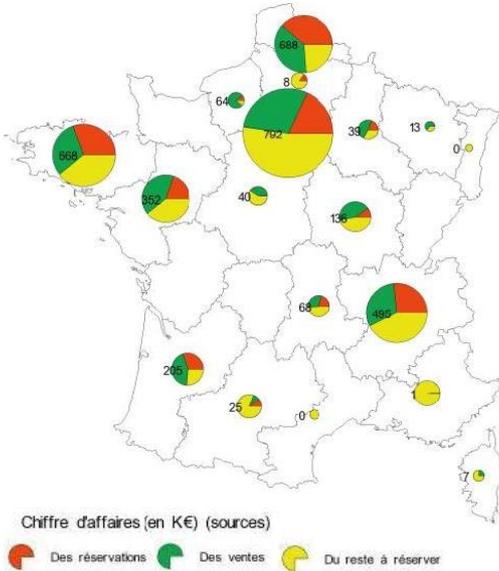
Le prix de vente moyen des logements Psla augmente de 8,7% au 4^{ème} trimestre du fait notamment d'une hausse du foncier, qui passe de 7 K€ au 3^{ème} trimestre à 12 K€ au 4^{ème} trimestre et du prix de revient (+11,4%).



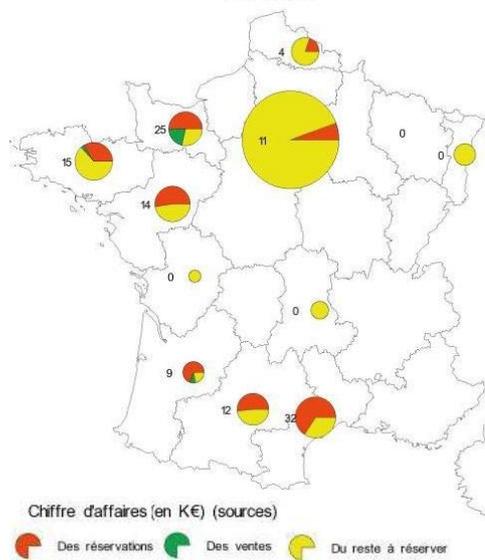
LA COMMERCIALISATION DES LOGEMENTS AU 4^{ème} TRIMESTRE 2005

VENTILATION DES LOGEMENTS RESERVES ET VENDUS

ACCESSION



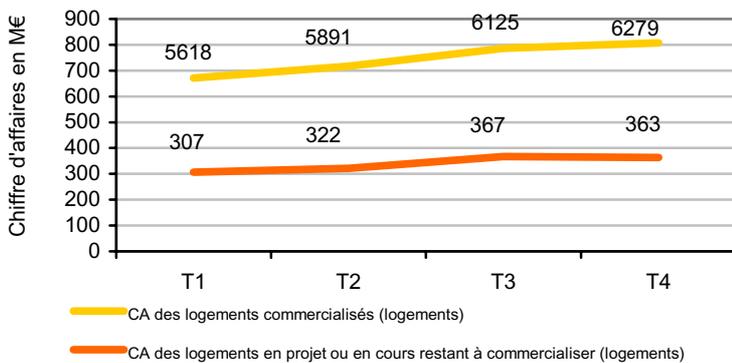
PSLA



Sur les 6 278 logements en accession sociale en projet en cours, 1 470 sont réservés et 2 131 sont vendus au 31 décembre 2005. 3 632 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.

Sur les 435 logements Psla en projet en cours, 114 sont réservés et 9 vendus.

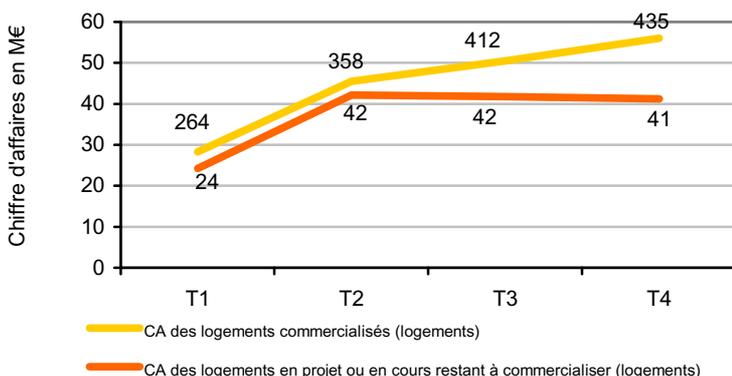
EVOLUTION DU STOCK



En accession sociale

Le nombre de logements en projet ou en cours restant à commercialiser est stable au 4^{ème} trimestre, il représente 42,6% du total en projet et en cours.

Tous les logements terminés sont vendus.

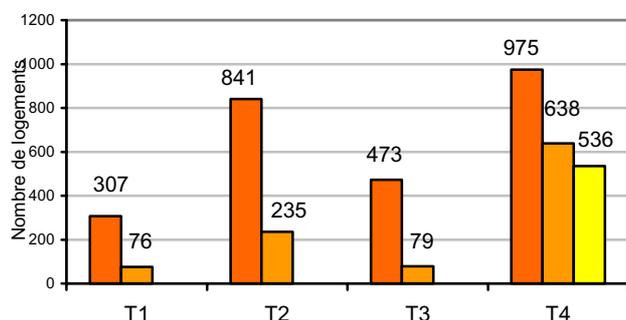


En Psla

Le nombre de logements Psla disponibles baisse au 4^{ème} trimestre, il reste élevé à 71,7% du total en projet et en cours du fait de la commercialisation particulière de la location accession.

ACTIVITE COMMERCIALE DU QUATRIEME TRIMESTRE 2005

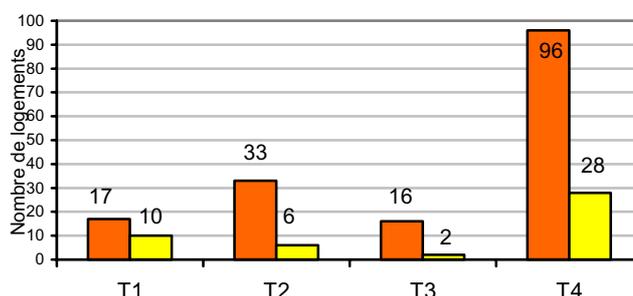
ACCESSION



■ Mis en comm ■ Réservés ■ Ventes 4ème trimestre 2005

Les données sur les ventes ne sont collectées que depuis le 4^{ème} trimestre 2005. A cette date, les coopératives d'Hlm ont mis en commercialisation près de 1000 logements en accession sociale au cours du 4^{ème} trimestre 2005. Elles ont signé 638 contrats de réservation et ont vendu 536 logements.

PSLA



■ Mis en comm ■ Réservés

Les coopératives d'Hlm ont mis en commercialisation 96 logements Psla au cours du 4^{ème} trimestre 2005. Elles ont signé 28 contrats de réservation.

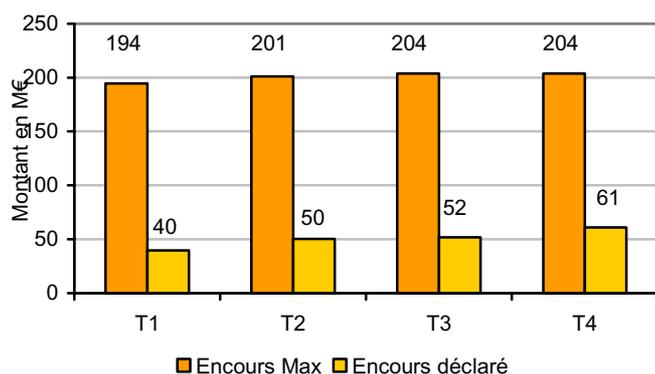
ZOOM SUR... LES COOPERATIVES D'HLM SOUMISES A LA SGAHLM

FONDS PROPRES DEDIES A L'ACTIVITE ACCESSION

89 coopératives d'Hlm adhèrent, au 31 décembre 2005, à la Société de garantie de l'accession Hlm. Elles détiennent 246,3 M€ de fonds propres à fin 2004. Les fonds propres dédiés à la couverture de l'activité "accession" s'élèvent à 42,2 M€, soit 16% des fonds propres en 2004.

En terme de production, les coopératives d'Hlm ont la capacité financière de quintupler leur production.

EVOLUTION DE L'ENCOURS DE PRODUCTION



■ Encours Max ■ Encours déclaré

Les fonds propres totaux des coopératives couvrent la totalité de leur encours maximum déclaré qui est de 204 M€ alors que leur encours réel ne s'élève qu'à 61 M€.

Le niveau élevé de la pré-commercialisation, ainsi que l'absence d'inventus expliquent l'écart important entre l'encours maximum déclaré et l'encours réel.