



Suivi de l'activité en accession sociale groupée

COOP

n° 8

octobre 2007

Editorial

Dans cette huitième édition de «coop en action», le reporting du troisième trimestre 2007 des 106 coopératives adhérentes à la SGAHlm recense 525 opérations en projet et en cours ce qui représentent 8 479 logements (520 opérations et 8 415 logements au deuxième trimestre 2007). Le nombre de logements en chantier (sous OS) se contracte de 5 451 à 5 154.

Au cours de l'été 2007, les coopératives ont mis en commercialisation 205 logements contre 1 366 au 2^{ème} trimestre. Ce mouvement résulte de la saisonnalité de l'activité. Par ailleurs, le nombre de réservations signées est stable par rapport aux trimestres précédents, à 533. Ces chiffres expliquent que le nombre de logements restant à commercialiser se contracte de 3 195 à 3 114, ce qui représente 42,36% des logements en portefeuille, contre 43,58% au trimestre précédent.

Concernant les prix en accession sociale, le coût du foncier s'inscrit à contre tendance avec une baisse de 2 K€ en moyenne à 19 K€, écart qui se répercute sur le prix de vente moyen, qui repasse sous la barre des 150 K€, à 149 K€.

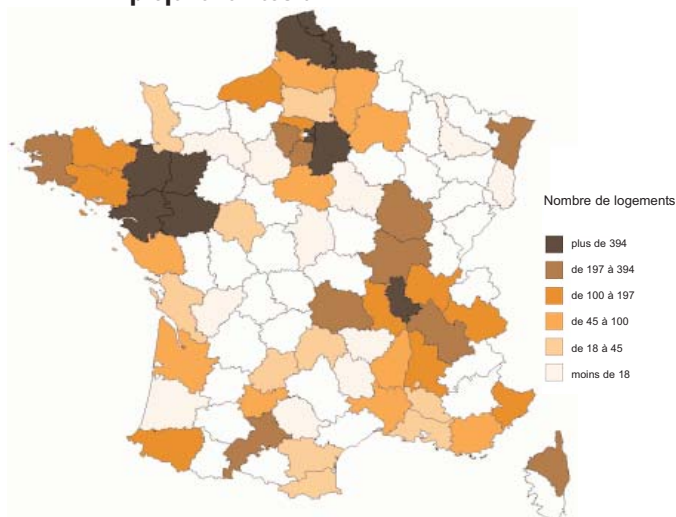
LA PRODUCTION EN ACCESSION SOCIALE AU 30 SEPTEMBRE 2007

■ Ventilation du nombre de logements

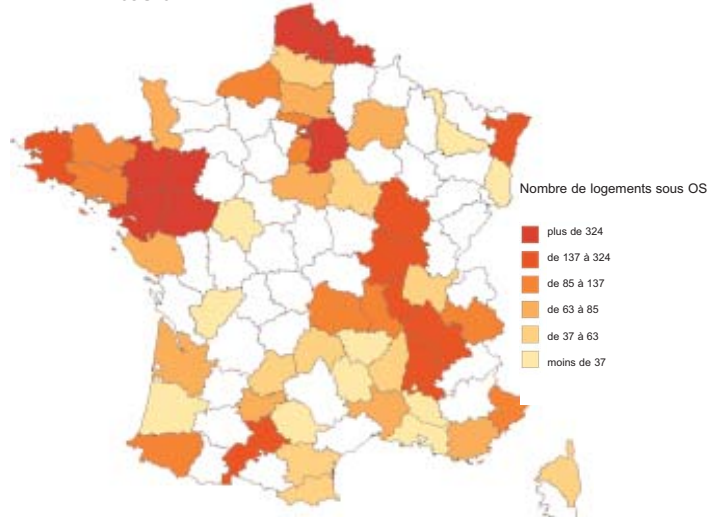
Le total des opérations au sein des coopératives d'Hlm représente **8 479** logements, dont 7 351 en accession classique et 1 128 en location-accession (13%). Parmi ces logements, 5 154 (60,8%) sont commencés et seront livrés en 2007 ou 2008.

	Opérations	Logements	Sous OS
Classique	409	7 351	4 414
PSLA	116	1 128	740
Total	525	8 479	5 154

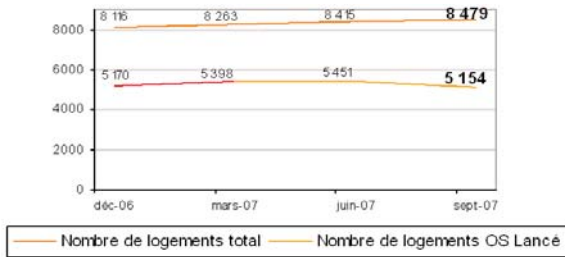
■ En projet et en cours



■ En cours



Evolution du nombre de logements

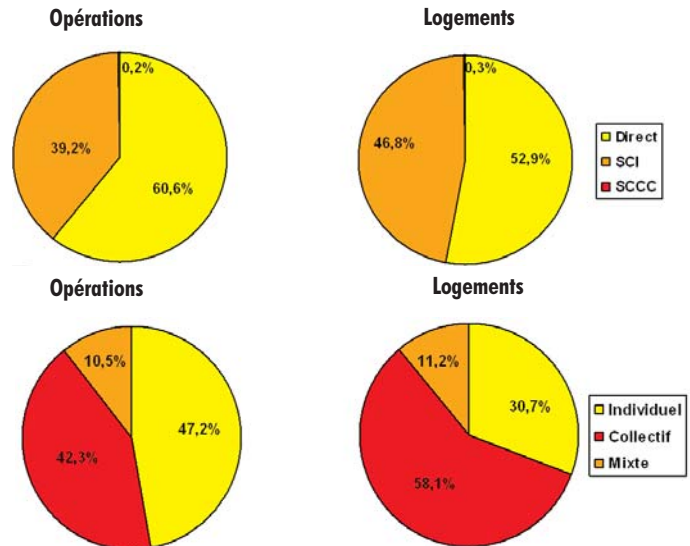


Le nombre total de logements progresse de 0,8% au 3^{ème} trimestre 2007 alors que le nombre de logements en accession classique se stabilise. Le nombre de logements en Psla augmente de 23%.

La proportion de logements sous ordre de service (OS) passe de 64,8% à 65,4% du 2^d trimestre 2007 au 3^{ème} trimestre 2007.

Montage juridique

62,9% des opérations sont montées en direct par les coopératives. Elles ne représentent que 52,9% des logements.



Typologie

47,2% des opérations sont de l'habitat individuel groupé. Elles représentent 30,7% des logements, leur taille est donc plus modeste que les opérations en collectif.

Décomposition du prix de vente moyen



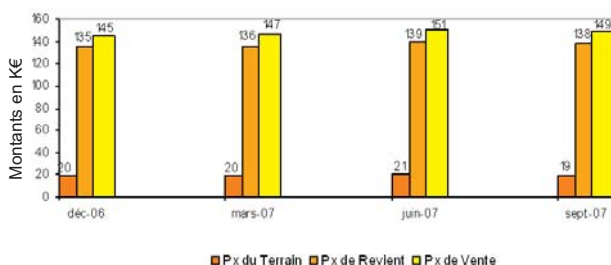
En accession sociale

Le prix de vente moyen d'un logement « classique » en France baisse très légèrement à 149 350 € contre 150 777 € au 2^d trimestre 2007. Il est constitué pour 13% du prix du terrain, 79,5% du coût de la construction et 7,5% de la marge nette.

En location-accession

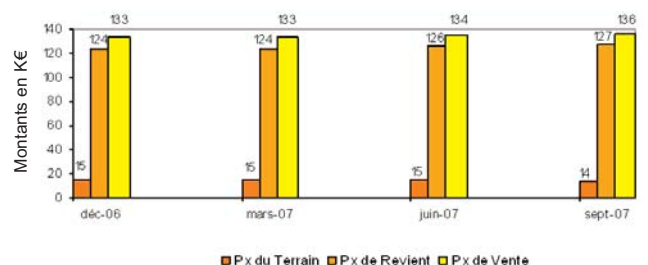
Le prix de vente moyen d'un logement en location-accession en France augmente à 135 838 € contre 134 406 € au 2^d trimestre 2007. Il est constitué pour 10,4% du prix du terrain, 83,1% du coût de la construction et 6,5% de la marge nette.

Evolution des prix de vente



En accession sociale

Au 3^{ème} trimestre 2007, le coût du foncier et le prix de vente diminuent respectivement de 5,4% et 0,9%, le coût de construction se stabilise.

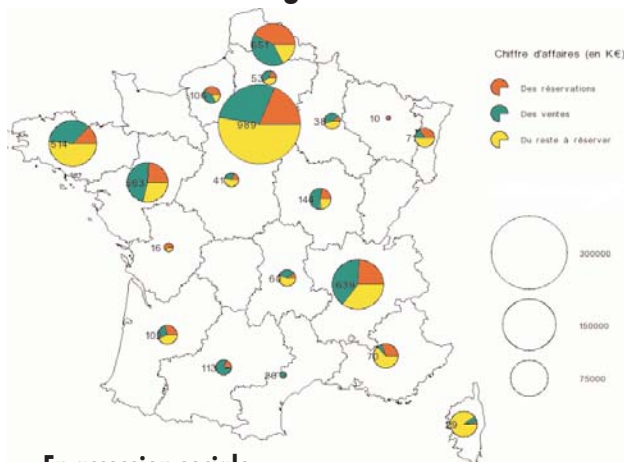


En location-accession

Le coût du foncier diminue de 6,7%, le coût de construction et le prix de vente des logements Psla croissent, respectivement de 2,1% et 1%.

LA COMMERCIALISATION DES LOGEMENTS AU 3^{ÈME} TRIMESTRE 2007

Ventilation des logements réservés et vendus



En accession sociale

Sur les 7 351 logements en accession sociale, 1 568 (21%) sont réservés et 2 660 (36%) sont vendus au 30 septembre 2007.

4 414 logements sont sous ordre de service (OS), soit pratiquement le même niveau que les réservés et vendus. Les logements vendus représentent 60% des logements sous OS.

Evolution du stock

En accession sociale

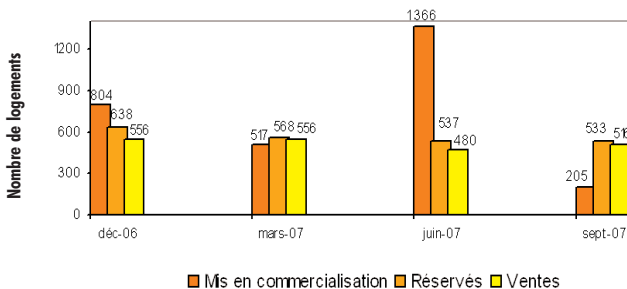
Le nombre de logements restant à réserver baisse légèrement par rapport au trimestre précédent : il représente 42,4% du total des logements.

En location-accession

Le nombre de logements a augmenté, de 4,2% au 3^{ème} trimestre 2007.

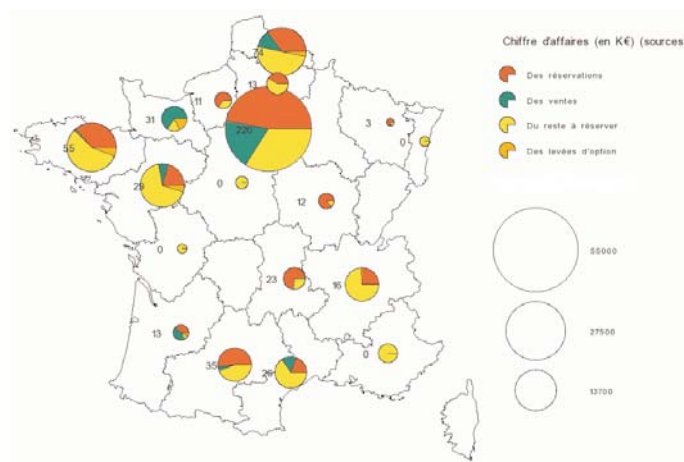
Le nombre de logements en location-accession disponibles représente 47,7% du total des logements du fait de la commercialisation particulière de la location-accession.

Activité commerciale du troisième trimestre 2007



Au cours du 3^{ème} trimestre 2007, les coopératives d'Hlm ont mis en commercialisation 205 logements en accession sociale.

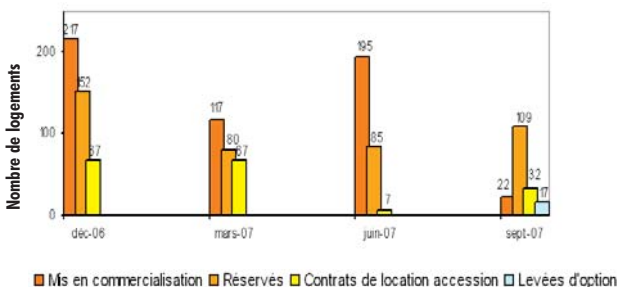
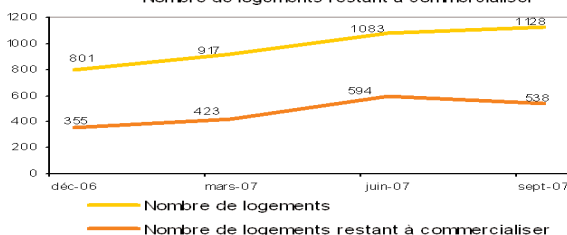
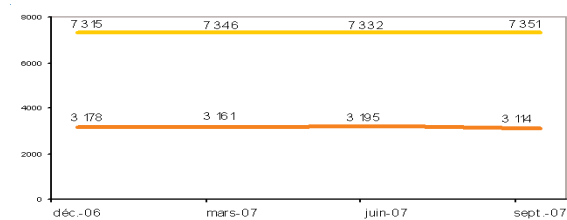
Au cours de ce trimestre, elles ont signé 533 contrats de réservation et ont vendu 516 logements.



En location-accession

Sur les 1 128 logements en location-accession, 403 (36%) sont réservés, 157 (14%) en contrats de location-accession et 30 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.



Les coopératives d'Hlm ont mis en commercialisation 22 logements en location-accession au cours du 3^{ème} trimestre 2007.

Dans ce trimestre, elles ont signé 109 contrats de réservation, 32 contrats de location accession et 17 levées d'option ont eu lieu.

LES CHIFFRES-CLÉS DE L'ACCESSION EN GROUPE

A compter de ce trimestre, «coop en action» vous propose une série d'indicateurs :

Construction de logements groupés

2 ^{ème} trimestre 2007	Logements autorisés	Variation sur un an	Logements commencés	Variation sur un an
Individuel	17 137	-6,6%	12 108	-13,6%
Collectif	61 926	-6,3%	47 618	-0,5%
Ensemble	79 063	-6,4%	59 726	-3,5%

Source : SITADEL, DAEI/SES

Commercialisation des logements neufs

2 ^{ème} trimestre 2007	Ventes	Variation sur un an	Mises en vente	Variation sur un an
Individuel	4 365	+16,5%	5 335	+25,8%
Collectif	28 162	+10,3%	32 359	+9,1%
Ensemble	32 527	+11,1%	37 694	+11,2%

Source : ECLN, DAEI/SES

Stocks de logements disponibles

2 ^{ème} trimestre 2007	Stocks disponibles	Délai d'écoulement
Individuel	12 525	8
Collectif	76 047	8
Ensemble	88 572	n.d

Source : ECLN, DAEI/SES ¹

Evolution du coût de la construction

2 ^{ème} trimestre 2007	Valeur de l'indice	Variation sur un an
ICC	1 435	+5,05%
BT01	758,2	+4,87%

Source : INSEE ²

Prix de l'immobilier neuf

2 ^{ème} trimestre 2007	Prix de ventes	Variation sur un trimestre	Variation sur un an
Individuel	247 700 €	-0,3%	+0,5%
Collectif (a)	3 314 €/m ²	+5,1%	+6,6%
Collectif (b)	3 080 €/m ²	n.d	n.d

Source : (a) ECLN, DAEI/SES, France entière,
(b) Chambre des Notaires de France, hors Ile-de-France

Mobilisation des PTZ pour les acquisitions en VEFA

1 ^{er} trimestre 2007	Nombre de PTZ délivrés	Montant moyen des opérations
Individuel	1 596	175 120 €
Collectif	3 624	167 620 €
Ensemble	5 220	169 913 €

Source : SGFGAS ³

Caractéristiques du financement des opérations par catégories de ménages

3 ^{ème} trimestre 2007	Indicateur de solvabilité des ménages	Variation sur un trimestre	Coût relatif moyen (en années de revenus)
Neuf	106,2	+2,3 pt	4,50
Ancien	94,1	+1,1 pt	4,58

Source : Crédit Logement/CSA ⁴

Solvabilité des ménages dans le neuf et l'ancien

3 ^{ème} trimestre 2007	Coût moyen de l'opération (K€)	Coût relatif moyen (en années de revenus)	Durée moyenne d'emprunt (en mois)
Ménages modestes, moins de 3 SMIC	133,1	5	236
Ménages entre 3 et 5 SMIC	175	3,7	230
Ménages aisés, 5 SMIC et plus	265,2	2,9	205

Source : Crédit Logement/CSA ⁵

¹ Délai d'écoulement des stocks (en mois) = stocks/(moyenne des ventes des 2 derniers trimestres X 3)

² ICC base 100 au 4^{ème} trimestre 1953 ; BT01, base 100 en janvier 1974

³ Déclarations d'offres acceptées et enregistrées à la SGFGAS au 29 juin 2007, moyennant le délai de 90 jours d'acceptation de l'offre

⁴ Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels : Opérations réalisées uniquement dans le secteur des prêts bancaires sur l'ensemble des marchés (neufs anciens et travaux)

⁵ Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels : Indicateurs de solvabilité, base 100 établie sur la moyenne de l'année 2001