

Tableau de bord

Dans cette onzième édition de «coop en action», le reporting du 2nd trimestre 2008 des 116 coopératives adhérentes à la SGAHLM recense 615 opérations en projet et en cours ce qui représente 9 782 logements (597 opérations et 9 427 logements au 1^{er} trimestre 2008). Le nombre de logements en chantier (sous ordre de service) reste constant de 5 547 à 5 582.

Au cours du 2nd trimestre 2008, les coopératives ont mis en commercialisation 773 logements contre 868 au 1^{er} trimestre 2008. Ce mouvement résulte de la saisonnalité de l'activité. Par ailleurs, le nombre de contrats de réservation signés baisse par rapport au trimestre précédent, à 555. Le nombre de logements restant à commercialiser passe de 4 504 à 4 932, ce qui représente 50,4% des logements en portefeuille, contre 47,8% au trimestre précédent.

Concernant les prix en accession sociale, le coût moyen du foncier est de 18 K€, contre 19 K€ au 1^{er} trimestre 2008. Le prix de revient baisse à 134 K€ et le prix de vente passe de 149 K€ à 146 K€ d'un trimestre sur l'autre.

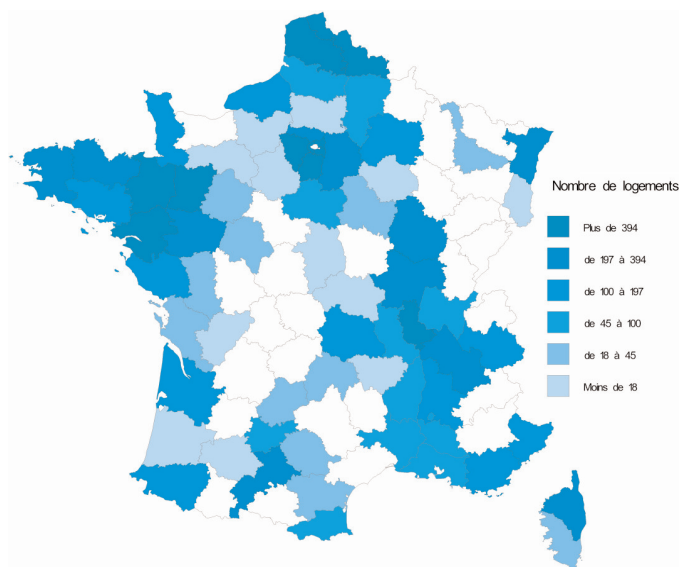
La production en accession sociale au 30 juin 2008

• Ventilation du nombre de logements

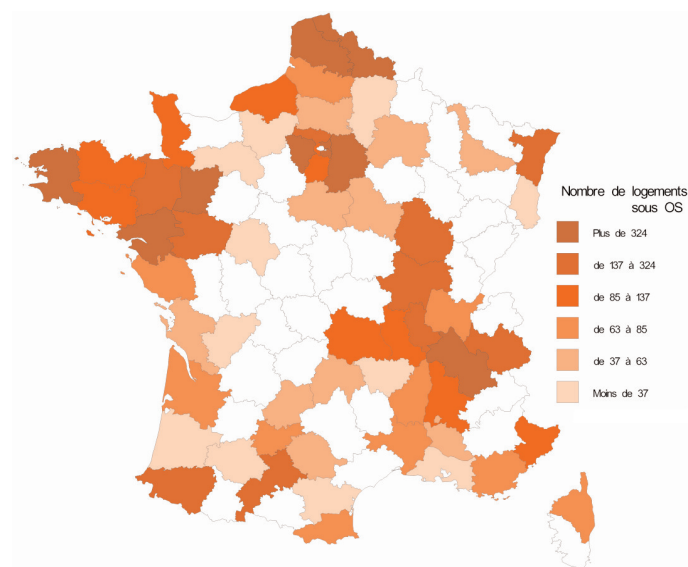
Le total des opérations au sein des coopératives d'HLM représente 9 782 logements, dont 8 134 en accession sociale et 1 648 en location-accession (17%). Parmi ces logements, 5 582 (57%) sont commencés et seront livrés en 2008 ou 2009.

	Opérations	Logements	Sous OS
Classique	465	8 134	4 549
PSLA	150	1 648	1 033
Total	615	9 782	5 582

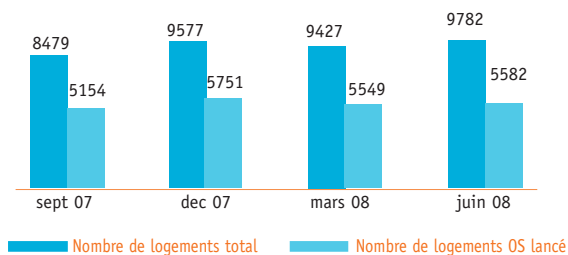
Nombre de logements en projet et en cours



Nombre de logements en cours



Evolution du nombre de logements

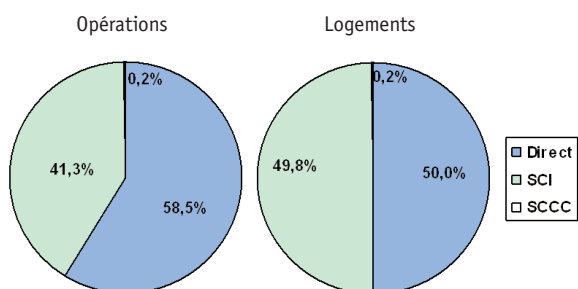


Le nombre total de logements augmente de 3,8% au 2nd trimestre 2008. Le nombre de logements en accession sociale est en hausse de 4,6% alors que celui en location-accession augmente de 0,6%.

La proportion de logements sous ordre de service (OS) passe de 58,9% au 1^{er} trimestre 2008 à 57% au 2nd trimestre 2008.

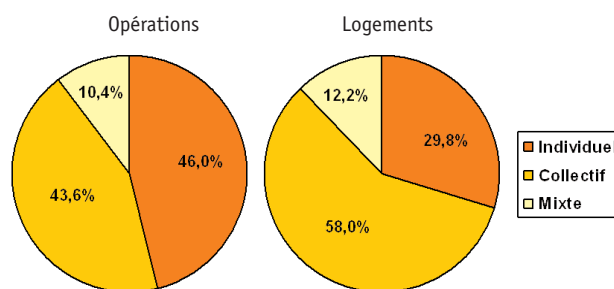
Montage juridique

58,5% des opérations sont montées en direct par les coopératives. Elles représentent 50% des logements.



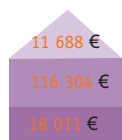
Typologie

46% des opérations concernent de l'habitat individuel groupé. Elles représentent 29,8% des logements, leur taille est donc plus modeste que les opérations en collectif.



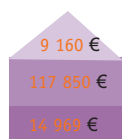
Décomposition du prix de vente moyen

En accession sociale



Le prix de vente moyen d'un logement en accession sociale en France passe à 146 003 € contre 148 616 € au 1^{er} trimestre 2008. Il est constitué pour 12,3% du prix du terrain, 79,7% du coût de la construction et 8% de la marge nette.

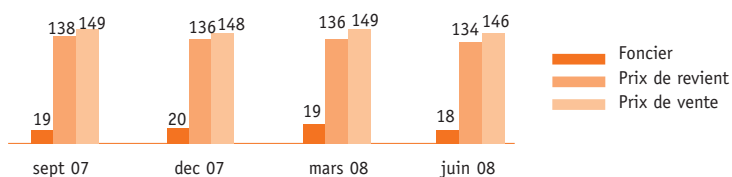
En location-accession (PSLA)



Le prix de vente moyen d'un logement en location-accession en France augmente à 141 979 € contre 139 867 € au 1^{er} trimestre 2008. Il est constitué pour 10,5% du prix du terrain, 83% du coût de la construction et 6,5% de la marge nette.

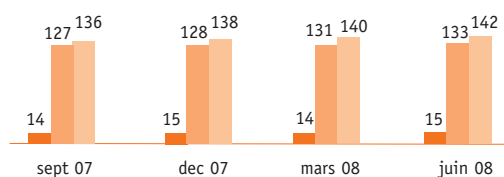
Evolution des prix de vente

En accession sociale



Au 2nd trimestre 2008, le coût du foncier baisse de 5% et le prix de revient de 1,5%. De même, le prix de vente diminue de 1,8%

En location-accession (PSLA)

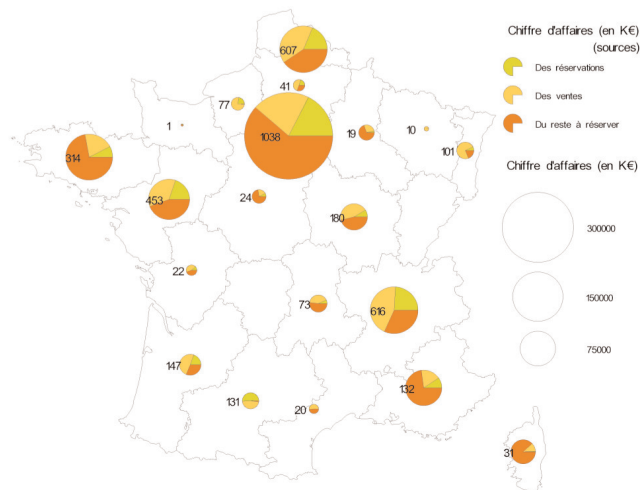


Le coût du foncier augmente de 4,8%, le prix de revient et le prix de vente des logements Psla continuent de croître au 2nd trimestre 2008, respectivement de 1,6% et 1,5%.

La commercialisation des logements au 2^d trimestre 2008

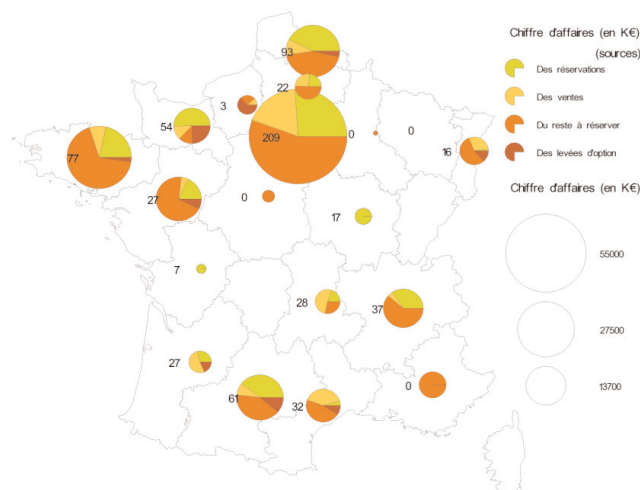
• Ventilation des logements réservés et vendus

En accession sociale



Sur les 8 134 logements en accession sociale, 1 335 (16%) sont réservés et 2 702 (33%) sont vendus au 30 juin 2008. 4 549 logements sont sous ordre de service, soit quasiment le même niveau que les réservés et vendus. Les logements vendus représentent 59,4% des logements sous OS.

En location-accession (PSLA)



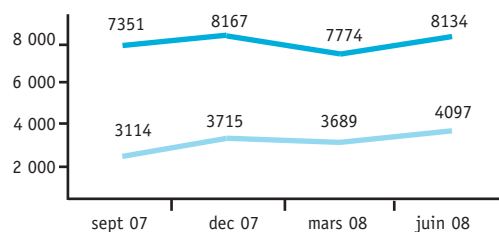
Sur les 1 648 logements en location-accession, 441 (27%) sont réservés, 269 (16%) sont occupés sous contrats de location-accession et 103 accédants ont levé l'option (6%).

* 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

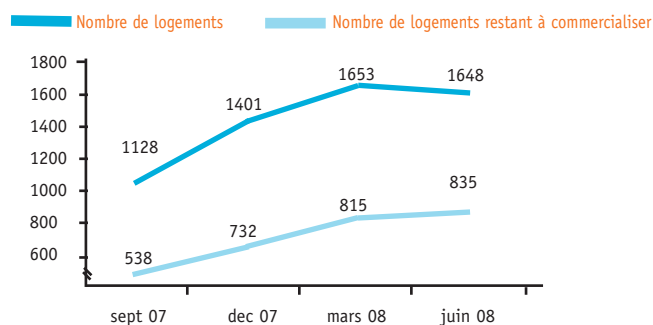
En accession sociale

Le nombre de logements restant à réserver augmente de 11,1% par rapport au trimestre précédent : Il représente 50,4% du total des logements.



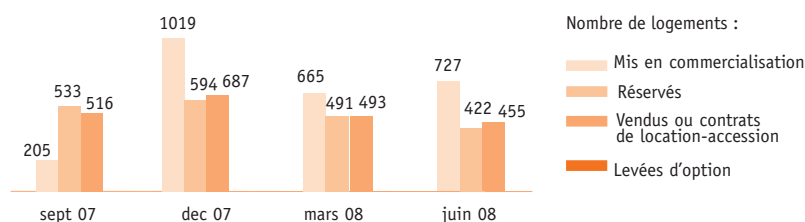
En location-accession (PSLA)

Le nombre de logements en location-accession disponibles représente 51% du total des logements du fait de la commercialisation particulière de la location accession.



• Activité commerciale du 2^d trimestre 2008

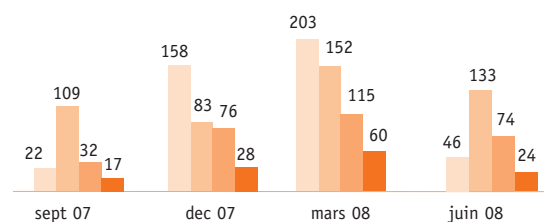
En accession sociale



Au cours du 2^d trimestre 2008, les coopératives d'Hlm ont mis en commercialisation 727 logements en accession sociale.

Elles ont signé 422 contrats de réservation et ont vendu 455 logements.

En location-accession (PSLA)



Les coopératives d'Hlm ont mis en commercialisation 46 logements en location-accession au cours du 2^d trimestre 2008.

Par ailleurs, elles ont signé 133 contrats de réservation, 74 contrats de location-accession et 24 levées d'option ont eu lieu.

Les chiffres-clés de l'accession en groupé

Construction de logements groupés

2 ^d trimestre 2008	Logements autorisés	Variation sur un an	Logements commencés	Variation sur un an
Individuel	16 319	-3%	9 839	-19,3%
Collectif	48 724	-19,5%	37 638	-20,9%
Ensemble	65 043	-16%	47 477	-20,6%

Source : SITADEL, DAEI/SES

Commercialisation des logements neufs

1 ^{er} trimestre 2008	Ventes	Variation sur un an	Mises en vente	Variation sur un an
Individuel	3 379	-26,7%	4 024	-21%
Collectif	23 336	-28,1%	24 776	-29,4%
Ensemble	26 715	-27,9%	28 800	-28,3%

Source : ECLN, DAEI/SES

Stocks de logements disponibles

1 ^{er} trimestre 2008	Stocks disponibles	Délai d'écoulement
Individuel	14 853	12,4
Collectif	90 763	11,3
Ensemble	105 616	n.d

Source : ECLN, DAEI/SES¹

Evolution du coût de la construction

1 ^{er} trimestre 2008	Valeur de l'indice	Variation sur un an
ICC	1 497	+8,09%
BT01	787	+5,01%

Source : INSEE²

Prix de l'immobilier neuf

1 ^{er} trimestre 2008	Prix de ventes	Variation sur un trimestre	Variation sur un an
Individuel	244 600 €	+1,2%	-1,8%
Collectif (a)	3 267 €/m ²	-1,5%	+3,5%
Collectif (b)	3 200€/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 2008	Nombre de PTZ délivrés	Montant moyen des opérations
Individuel	1 272	171 001 €
Collectif	2 903	169 177 €
Ensemble	4 175	169 733 €

Solvabilité des ménages dans le neuf et l'ancien

1 ^{er} trimestre 2008	Indicateur de solvabilité des ménages	Variation sur un trimestre	Coût relatif moyen (en années de revenus)
Neuf	109,6	+5 pt	4,40
Ancien	93,9	-1,5 pt	4,47

Source : Crédit Logement/CSA⁴

Caractéristiques du financement des opérations par catégories de ménages

2 nd trimestre 2008	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	129,9	4,8	233
Ménages entre 3 et 5 SMIC	174,3	3,7	226
Ménages aisés, 5 SMIC et plus	260,2	2,8	198

Source : Crédit Logement/CSA⁵

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 (Données de juin 2007).

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