



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

RESEAU DES ACTEURS DE L'HABITAT DU 26 JUIN 2009

**Cadrage de l'activité accession sociale par les
opérateurs hlm**



Les opérateurs sont :

- Des Offices publics de l'habitat
- Des Entreprises sociales pour l'habitat
- Toutes les Sociétés coopératives d'Hlm
- Toutes les Sacicap (réseau Crédit Immobilier)



L'accession sociale par ces opérateurs, c'est : (chiffres d'avant crise, à fin 2007)

- **Plus de 20.000 parcours résidentiels vers l'accession par an**
- **9.500 en opérations neuves « en groupé » (+ 25% sur 5 ans)**
- **6.000 « en diffus », contrats de CMI (-15%)**
- **4.500 à 5.000 dans l'ancien, ce qu'on appelle la Vente Hlm**



Malgré la crise, malgré les incertitudes économiques pour les ménages modestes, malgré les difficultés accrues d'accès au crédit :

en 2008

- L'activité n'a pas fléchi dans le neuf « en groupé » (+ 7% contre - 38 pour l'ensemble des promoteurs)
- A connu un léger tassement dans l'ancien, vente hlm, (-6% contre - 30 à 35% pour l'ensemble du marché)
- Mais a sèchement régressé dans le neuf en diffus, comme l'ensemble du marché (-20%)



Cette résistance à la crise tient peut-être pour beaucoup à la « sagesse » des opérateurs hlm en matière de prix :

- Dans le neuf « en groupé » : + 20 à 25% des prix hlm sur les 4 ans d'avant la crise contre + 45 à 50 % dans la promotion privée
- Des prix de vente des logements locatifs à leurs occupants en « décote » de 15 à 35 % sur les évaluations des Domaines



Sociale est l'accèsion hlm totalement tournée vers les « primo-accédants » à ressources modestes

- Dans la vente hlm tous les acquéreurs sont en première accession et à ressources très majoritairement sous 2 Smic
- Dans le neuf « en groupé » plus de 80% des acquéreurs hlm bénéficiaient d'un PTZ (ancienne formule) contre à peine 30 dans le libre
- Leurs ressources sont presque toujours inférieures à 3 Smic et souvent à 2



Sociale aussi est l'accèsion hlm qui garantit des copropriétés en bon état

- Dans les copros issues de la vente hlm sont mis en place des vrais programmes pluri-annuels pour les travaux futurs
- Dans ces mêmes copros le bailleur hlm peut maintenir l'ensemble de ses services aux résidents
- L'organisme hlm exerce le métier de syndic avec des exigences déontologiques loin des pratiques à juste titre dénoncées