

Accession Hlm

N° : 22

2^{ème} Trim. 2012

Suivi de l'activité en accession groupé des organismes Hlm

en action

Les indicateurs présentés dans ce document sont issus des données recueillies par les trois fédérations (Fédération des Coopératives Hlm, Fédération des ESH et Fédération des Offices publics de l'habitat) auprès des organismes Hlm adhérents de la Société de Garantie de l'Accession des organismes Hlm au 30 juin 2012.

Ces indicateurs concernent les **opérations d'accession en VEFA et PSLA en cours de construction** (sous ordre de service) et ne concernent donc pas la production en secteur diffus, pour l'essentiel le contrat de construction de maison individuelle (CCMI).

Une opération est dite en cours si l'ordre de service « gros œuvre » est signé et si elle n'est pas achevée, ou si elle est achevée, elle n'est pas entièrement commercialisée.

Les opérations de location-accession restent en cours jusqu'à la levée d'option, la durée de la phase locative variant de 1 à 4 ans en général.



LA PRODUCTION EN ACCESSION SOCIALE AU 30 JUIN 2012

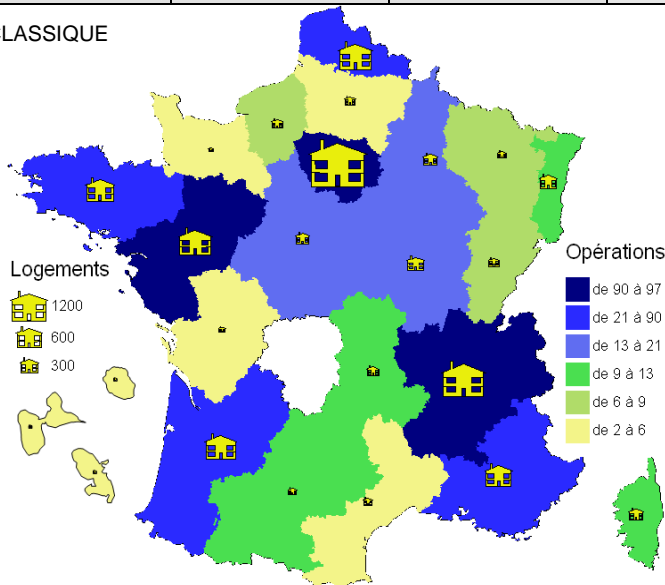
1 - Ventilation du nombre d'opérations et du nombre de logements en cours :

Nb d'opérations (logements)	ACCESSION CLASSIQUE	LOCATION-ACCESSION	TOTAL
COOP	301 (6 139)	283 (3 400)	584 (9 539)
ESH	236 (3 841)	299 (2 894)	535 (6 735)
OFFICES	66 (1 080)	241 (2 146)	307 (3 226)
TOTAL	603 (11 060)	823 (8 440)	1 426 (19 500)

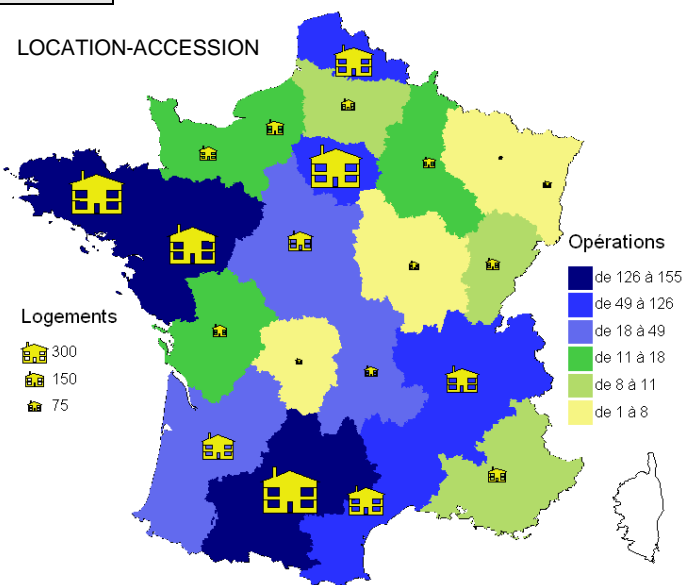
Les opérations d'accession en cours des organismes Hlm représentent 19 500 logements en stock, dont 11 060 en accession classique (57%) et 8 440 en location-accession (43%).

En moyenne, une opération en accession sociale comporte 17 logements, 'une opération en location-accession en comporte 10.

CLASSIQUE

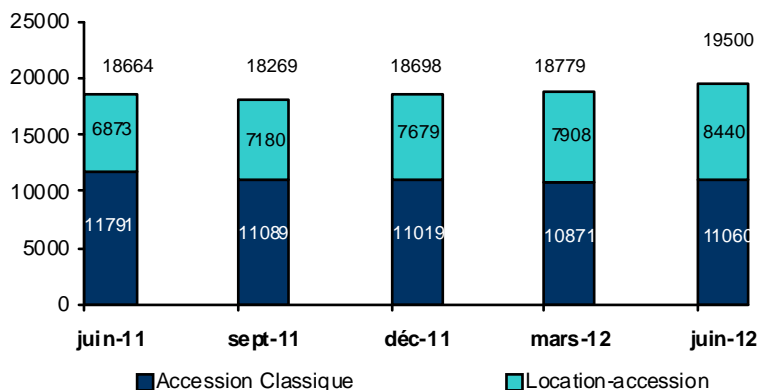


LOCATION-ACCESSION



	Accession classique		Location accession			Accession classique		Location accession	
	Op	Logts	Op	Logts		Op	Logts	Op	Logts
ALSACE	13	285	5	27	LANGUEDOC-ROUSSILLON	3	82	53	595
AQUITAINE	46	888	35	462	LIMOUSIN			3	18
AUVERGNE	9	133	18	79	LORRAINE	7	73	1	4
BASSE-NORMANDIE	3	24	13	138	MARTINIQUE	1	12		
BOURGOGNE	19	278	4	41	MIDI-PYRÉNÉES	10	69	126	1475
BRETAGNE	57	733	154	1 300	NORD-PAS-DE-CALAIS	69	1045	53	668
CENTRE	15	163	40	270	PAYS DE LA LOIRE	90	977	155	1085
CHAMPAGNE-ARDENNE	13	195	11	70	PICARDIE	6	112	10	83
CORSE	10	199			POITOU-CHARENTES	2	40	11	90
FRANCHE-COMTÉ	6	110	8	83	PROV.-ALPES-C. D'AZUR	21	674	10	145
GUADELOUPE	1	39			REUNION	2	189		
HAUTE-NORMANDIE	7	114	12	140	RHONE-ALPES	97	1672	49	472
ILE-DE-France	96	2954	52	1195					

2 - Evolution du nombre de logements en cours



Au 2^{ème} trimestre 2012 le nombre total de logements en cours augmente légèrement par rapport au trimestre précédent,

Remarque : Un stock de logements en progression d'un trimestre à l'autre peut s'expliquer d'une part par la commercialisation de nouvelles opérations, d'autre part par un ralentissement du rythme de ventes.

3 - Opérations dont l'OS a été lancé dans le trimestre

En accession classique après une diminution du nombre d'OS lancés au 1^{er} trimestre 2012, celui-ci augmente au cours du 2^{ème} trimestre 2012.

ACCESSION CLASSIQUE

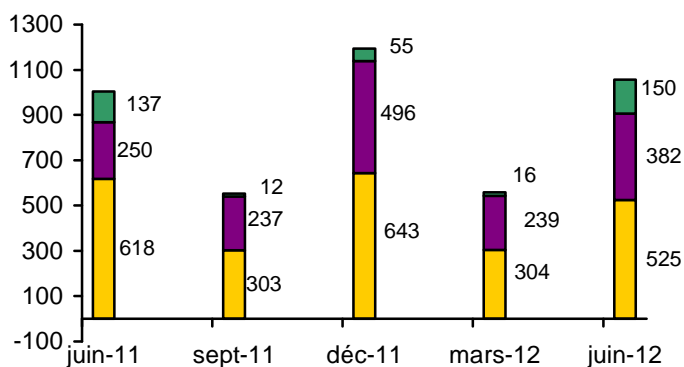
Nombre d'opérations	Trim 2 2011	Trim 3 2011	Trim 4 2011	Trim 1 2012	Trim 2 2012
COOP	35	20	36	23	30
ESH	26	31	41	16	27
OFFICES	8	1	3	1	10
TOTAL	69	52	80	40	67
% sur les op. en cours	17%	14%	14%	14%	13%

LOCATION-ACCESSION

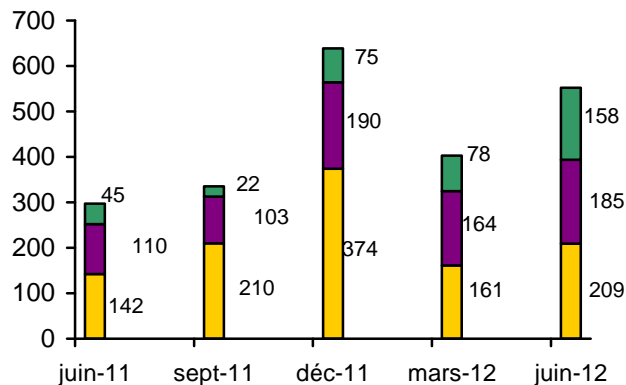
	Trim 2 2011	Trim 3 2011	Trim 4 2011	Trim 1 2012	Trim 2 2012
	12	11	30	13	21
	16	11	14	28	20
	6	4	8	7	12
TOTAL	34	26	52	48	53
	2.5%	1.8%	2.9%	1.4%	0.8%

ACCESSION CLASSIQUE

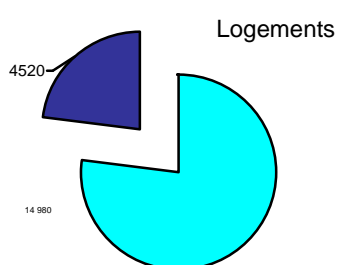
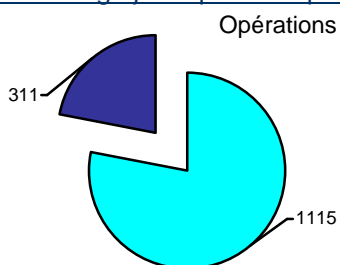
En nombre de logements



LOCATION-ACCESSION



4 - Montage juridique des opérations



Le montage juridique en direct concerne 77 % des opérations et 78 % des logements.

■ SCI
■ DIRECT

5 – Répartition des logements : individuel / collectif pour les opérations en cours au 30 juin 2012

Les opérations en individuel représentent 63 %¹ des opérations en accession classique et 70% des opérations en location-accession.

6 – Ventilation de l'ensemble des logements par typologie au 30 juin 2012

Taille	T1	T2	T3	T4	T5 et +
% des logements	2 %	19%	36%	36%	8%

La surface habitable moyenne, toutes opérations confondues, est de 78 m².

7 – Opérations en cours réalisées en zones ANRU

ACCESSION CLASSIQUE

	Trim 2 2011	Trim 3 2011	Trim 4 2011	Trim 1 2012	Trim 2 2012
En nombre d'opérations	108	104	109	111	114
En nombre de logements	3 492	3 492	3 747	3 848	3 939

LOCATION-ACCESSION

	Trim 2 2011	Trim 3 2011	Trim 4 2011	Trim 1 2012	Trim 2 2012
	20	19	22	22	27
	231	205	293	287	353

8 – Pass Foncier en cours au 30 juin 2012

	Individuel	Collectif et mixte
Pass Foncier	173	213

Le montage en Pass Foncier concerne 386 logements sur la totalité des opérations.

9 - Parcours résidentiel – accédants venant du parc Hlm

Informations sous réserve de la déclaration des accédants

ACCESSION CLASSIQUE

Trim 2 2011	Trim 3 2011	Trim 4 2011	Trim 1 2012	Trim 2 2012
1 155	1 203	1 130	1 089	937

LOCATION-ACCESSION

Trim 2 2011	Trim 3 2011	Trim 4 2011	Trim 1 2012	Trim 2 2012
825	859	863	913	972

DECOMPOSITION DES PRIX AU 30 JUIN 2012

1 – Décomposition des prix des opérations en cours par zone²

Cette évaluation est réalisée sur la base des budgets prévisionnels transmis à la SGA. Ces moyennes sont obtenues en ne prenant que les opérations dont la commune est identifiée.

ACCESSION CLASSIQUE

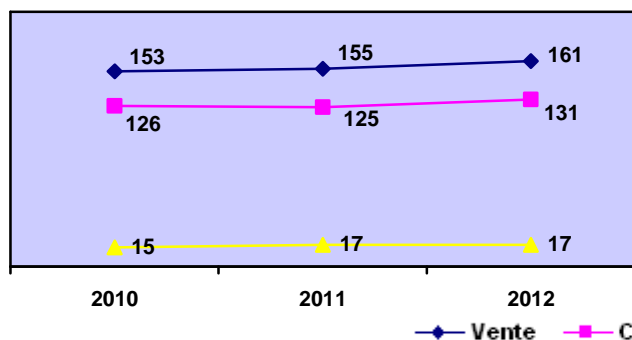
En euros HORS TAXE	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Prix de vente moyen	193 360	157 153	149 093	158 214
Coûts de terrains moyens	23 920	15 206	14 392	16 616
Coûts de construction moyens	156 581	128 546	123 161	127 321
	65,8m ²	70,7m ²	76,9m ²	82,1m ²

LOCATION-ACCESSION

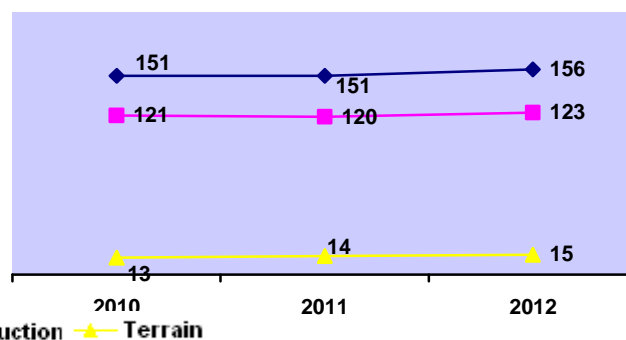
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Prix de vente moyen	184 403	144 814	138 794	133 323
Coûts de terrains moyens	19 964	14 494	12 249	11 770
Coûts de construction moyens	162 268	126 863	124 194	119 832
	68,3m ²	73,3m ²	81,4m ²	82,8m ²

2 – Evolution des prix de vente des logements en cours au 31 mars de chaque année (sur 3 ans)

ACCESSION CLASSIQUE



LOCATION-ACCESSION



LA COMMERCIALIZATION DES LOGEMENTS AU 30 JUIN 2012

¹. Ce résultat est toutefois légèrement sous-estimé car les opérations mixtes ont été assimilées à du collectif.

². Une distorsion de prix entre accession et location-accession peut s'expliquer en partie par le fait que les opérations de location-accession restent en cours jusqu'à la levée d'option et dès lors peuvent être des opérations dont les prix remontent à quelques années.

1 - Ventilation des logements réservés et vendus

ACCESSION CLASSIQUE

Nombre de logements en cours	Nombre de logements réservés	Nombre de logements vendus	Nombre de logements restant à réserver	Nombre de logements achevés et Invendus
11 060	1 726	7 625	1 709	292
100%	16%	69%	15%	3%

Au 30 juin 2012, sur les 11 060 logements en accession classique en cours, la majorité est vendue (69 %), 16 % sont réservés. 15 % restent à réserver dont 3 % sont achevés invendus.

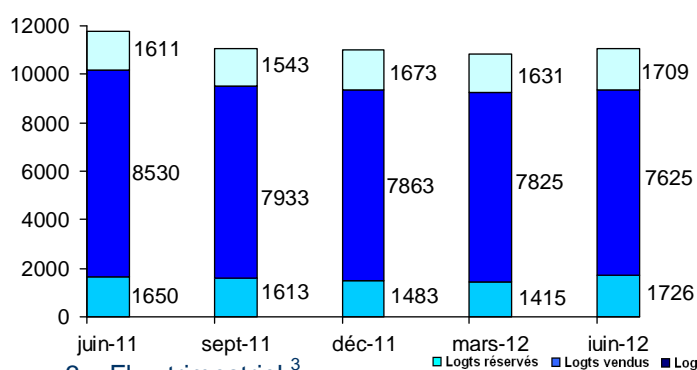
LOCATION-ACCESSION

Nombre de logements en cours	Nombre de logements réservés	Contrats de location-accession	Nombre de levées d'option	Nombre de logements restant à réserver	Nombre de logements achevés et Invendus
8 440	2 030	2 326	2 383	1 701	379
100 %	24%	28%	28%	20%	4%

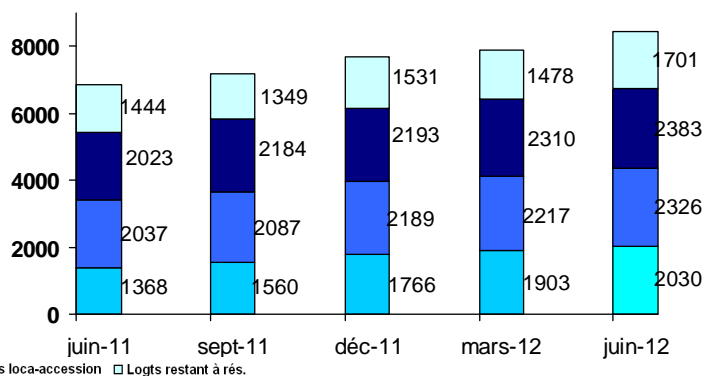
Au 31 juin 2012, sur les 8 440 logements en location-accession en cours, 28 % ont fait l'objet d'un contrat de location-accession, 24 % sont réservés, 28 % ont fait l'objet de la levée d'option, 20 % restent à réserver dont 4 % sont achevés et invendus.

2 – Evolution du stock de logements en cours

ACCESSION CLASSIQUE



LOCATION-ACCESSION



3 – Flux trimestriel³

ACCESSION CLASSIQUE

Nombre de logements	Trim 2 2011	Trim 3 2011	Trim 4 2011	Trim 1 2012	Trim 2 2012
Réservés	669	575	621	480	603
Vendus	1 141	712	1 315	743	717

LOCATION-ACCESSION

Nombre de logements	Trim 2 2011	Trim 3 2011	Trim 4 2011	Trim 1 2012	Trim 2 2012
Réservés	342	320	473	377	363
Contrats de location-acc.	245	300	352	264	258
Levées d'option	340	376	490	322	422

En accession classique, au 2^{ème} trimestre 2012, les ventes diminuent de 3% par rapport au trimestre précédent, et diminuent de 37% par rapport à la même période il y a un an.

Le nombre de contrats location-accession, signés au cours de ce trimestre diminue de 2% par rapport au trimestre précédent et augmente de 5,5% par rapport au 2^{ème} trimestre 2011.

4 – Le rythme d'écoulement des stocks (en mois)

ACCESSION CLASSIQUE

Nombre de mois moyen

	Trim 2 2011	Trim 3 2011	Trim 4 2011	Trim 1 2012	Trim 2 2012	
Ensemble du stock	4,1	6,3	3,7	3,7	6,9	Au 30 juin 2012, il faut en moyenne (sur toutes les familles) 6 mois aux organismes, pour écouler leur stock, ce qui représente un niveau bas et est la conséquence de la prudence des organismes pour lancer des opérations. Rythme d'écoulement : Nombre de restes à réserver divisé par le nombre de ventes dans le trimestre, recalé pour un chiffre au mois.
Délai d'écoulement de l'encours :						Enquête ECLN : enquête sur la commercialisation des logements neufs réalisée chaque trimestre par les DRE auprès de promoteurs sur les programmes d'au moins 5 logements destinés aux particuliers. (p) = provisoire. Délai d'écoulement (ECLN) = encours / moyenne des ventes des 2 derniers trimestres (recalé en mois).
- appartements	8,8	8,4	7,2	9,4	12,3	
- maisons	10,9	10,3	9,6	11,1	13,8	

source SOES, ECLN

³ Les données d'un trimestre sont susceptibles d'être redressées chaque trimestre en fonction des déclarations des organismes.