

Accession Hlm



en action

N° : 17

1er Trim. 2011

Suivi de l'activité en accession groupée des organismes Hlm

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 31 mars 2011. Ils n'intègrent pas les opérations des Sociétés de Crédit Immobilier en accession sociale.



Ces indicateurs concernent les **opérations d'accession groupée en cours** (sous ordre de service) et ne concernent donc pas la production en 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.

Les opérations en projet ne sont pas recensées.



LES OFFICES PUBLICS DE L'HABITAT

LA PRODUCTION EN ACCESSION SOCIALE AU 31 MARS 2011

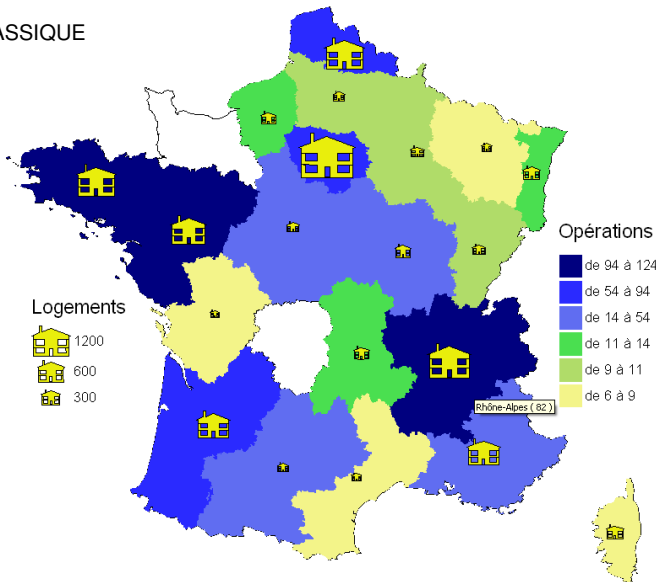
1 - Ventilation du nombre d'opérations et du nombre de logements en cours :

Nb d'opérations (logements)	ACCESSION CLASSIQUE	LOCATION-ACCESSION	TOTAL
COOP	343 (6 540)	211 (2 216)	554 (8 750)
ESH	270 (3 645)	262 (2 455)	532 (6 100)
OFFICES	90 (1 453)	219 (1 766)	309 (3 219)
TOTAL	703 (11 638)	692 (6 437)	1 395 (18 075)

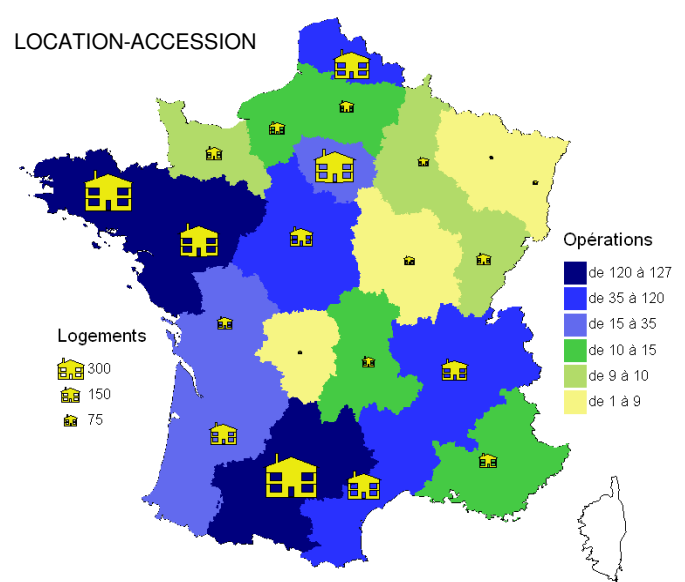
Les opérations d'accession en cours des organismes Hlm représentent 18 075 logements en stock, dont 11 638 en accession classique (64 %) et 6 437 en location-accession (36 %).

En moyenne, une opération en accession sociale comporte 16 logements, soit environ deux fois plus qu'une opération en location-accession.

CLASSIQUE

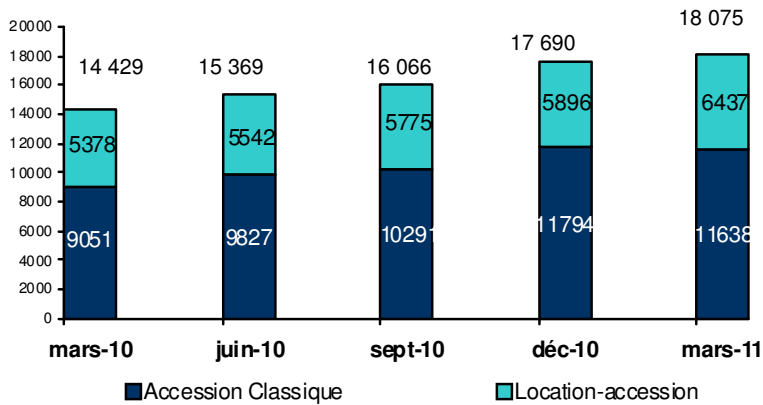


LOCATION-ACCESSION



	Accession classique		Location accession			Accession classique		Location accession	
	Op	Logts	Op	Logts		Op	Logts	Op	Logts
ALSACE	13	253	3	11	ILE-DE-France	78	2591	27	705
AQUITAINE	54	938	32	318	LANGUEDOC-ROUSSILLON	6	79	45	496
AUVERGNE	14	212	11	63	LIMOUSIN			1	5
BASSE-NORMANDIE			9	110	LORRAINE	7	94	1	4
BOURGOGNE	14	222	5	44	MIDI-PYRÉNÉES	18	107	125	1268
BRETAGNE	100	1284	127	1037	NORD-PAS-DE-CALAIS	79	1296	48	559
CENTRE	16	134	37	238	PAYS DE LA LOIRE	124	1038	120	701
CHAMPAGNE-ARDENNE	11	153	9	49	PICARDIE	9	119	11	92
CORSE	8	259			POITOU-CHARENTES	6	74	15	100
FRANCHE-COMTÉ	10	148	9	86	PROV.-ALPES-CÔTE D'AZUR	31	891	10	142
HAUTE-NORMANDIE	11	197	12	108	RHÔNE-ALPES	94	1549	35	301

2 - Evolution du nombre de logements en cours



Au 1^{er} trimestre 2011, le nombre total de logements en cours augmente de 2,17% par rapport au trimestre précédent, sous l'effet de l'augmentation de 9,19 % de la location-accession et du maintien de l'accession classique.

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 augmentation du nombre d'OS lancés au quatrième trimestre 2010, celui-ci diminue fortement au cours du 1^{er} trimestre 2011. Pour la location-accession, le nombre d'opérations lancées au cours du 1^{er} trimestre 2011 est en baisse par rapport à la production observée au cours du 4^{ème} trimestre 2010.

ACCESSION CLASSIQUE

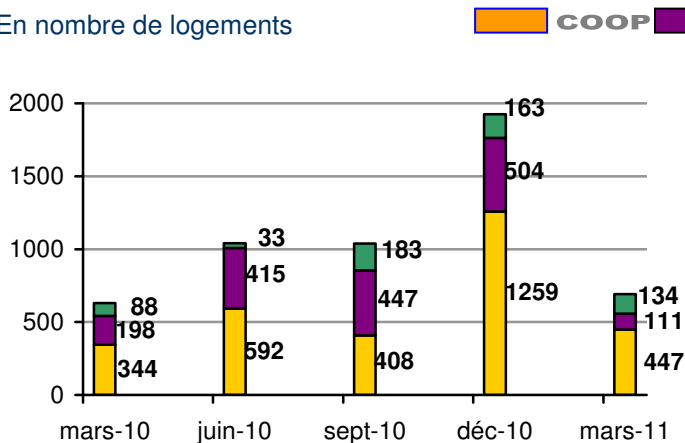
Nombre d'opérations	Trim 1 2010	Trim 2 2010	Trim 3 2010	Trim 4 2010	Trim 1 2011
COOP	25	38	34	65	24
ESH	17	33	31	57	24
OFFICES	9	3	11	12	6
TOTAL	51	74	76	134	54
% sur les op. en cours	9%	12%	12%	12%	10%

LOCATION-ACCESSION

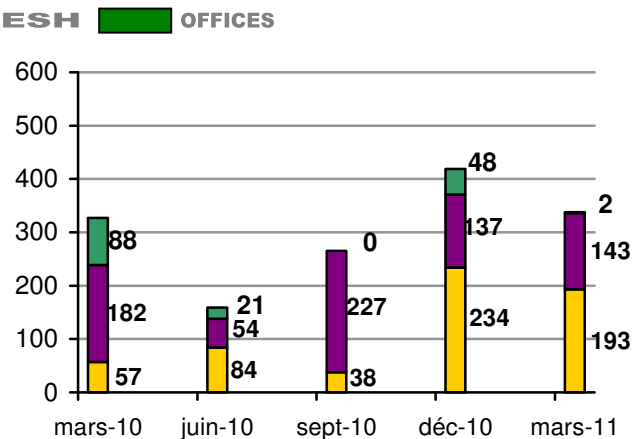
Trim 1 2010	Trim 2 2010	Trim 3 2010	Trim 4 2010	Trim 1 2011
7	10	4	16	12
18	12	11	16	12
12	3	0	9	1
37	25	15	41	25
6%	4%	2%	3%	5%

ACCESSION CLASSIQUE

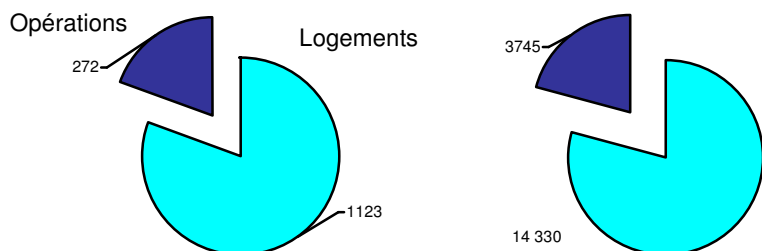
En nombre de logements



LOCATION-ACCESSION



4 - Montage juridique des opérations



Le montage juridique en direct concerne 80 % des opérations et 79 % des logements. Les opérations en direct comportent en effet moins de logements qu'en SCI.

■ SCI
■ DIRECT

5 – Répartition des logements : individuel / collectif pour les opérations en cours au 31/03/2011

Les opérations en individuel représentent 44 %¹ des opérations en accession classique et 76% des opérations en location-accession.

6 – Ventilation de l'ensemble des logements par typologie au 31/03/2011

Taille	T1	T2	T3	T4	T5 et +
% des logements	1 %	18%	34%	37%	10 %

La surface habitable moyenne, toutes opérations confondues, est de 79 m².

7 – Nombre d'opérations et nombre de logements correspondants en cours réalisées en zones ANRU

ACCESSION CLASSIQUE

	Trim 1 2010	Trim 2 2010	Trim 3 2010	Trim 4 2010	Trim 1 2011
En nombre d'opérations	77	85	90	99	106
En nombre de logements	2 412	2 756	2 770	3 451	3 632

LOCATION-ACCESSION

	Trim 1 2010	Trim 2 2010	Trim 3 2010	Trim 4 2010	Trim 1 2011
	13	14	16	16	18
	167	174	196	166	210

8 – Pass Foncier en cours au 31/03/2011

	Individuel	Collectif et mixte
Pass Foncier	477	539

Le montage en Pass Foncier concerne 1 016 logements sur la totalité des opérations.

9 - Parcours résidentiel – accédants venant du parc Hlm

ACCESSION CLASSIQUE

Trim 1 2010	Trim 2 2010	Trim 3 2010	Trim 4 2010	Trim 1 2011
674	811	858	1135	1164

LOCATION-ACCESSION

Trim 1 2010	Trim 2 2010	Trim 3 2010	Trim 4 2010	Trim 1 2011
559	556	576	670	740

Informations sous réserve de la déclaration des accédants

DECOMPOSITION DES PRIX AU 31 MARS 2011

1 – Décomposition des prix des opérations en cours par zone²

Cette évaluation est réalisée sur la base des budgets prévisionnels transmis à la SGA. Les données de la location-accession déclarées en TTC ont été passées en HT. Ces moyennes sont obtenues en ne prenant que les opérations dont la commune est identifiée.

ACCESSION CLASSIQUE

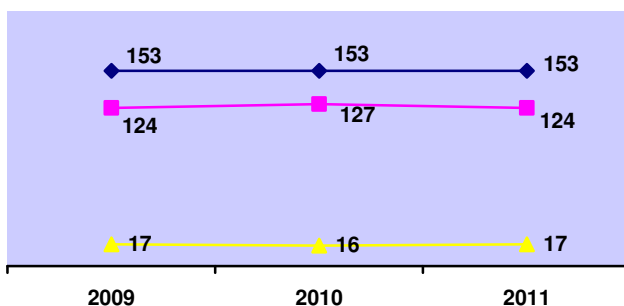
En euros HORS TAXE	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Prix de vente moyen	185 332	150 565	147 035	147 590
Coûts de terrains moyens	21 676	14 649	14 326	16 976
Coûts de construction moyens	151 184	123 331	121 470	117 419
Surface moyenne	66,5m ²	71,1m ²	79,3m ²	82,9m ²

LOCATION-ACCESSION

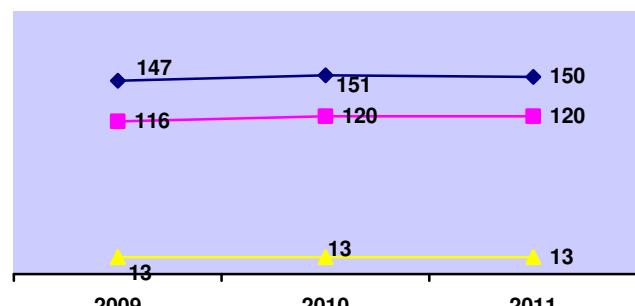
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
	173 175	143 652	136 211	128 414
	15 183	14 097	11 085	10 488
	155 351	126 048	123 479	115 970
	69,9m ²	75,2m ²	83,1m ²	83,9 m ²

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

ACCESSION CLASSIQUE



LOCATION-ACCESSION



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.

LA COMMERCIALISATION DES LOGEMENTS AU 31 MARS 2011

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
11 638	1 717	8 330	1 591	266
100%	15%	71%	14%	2%

Au 31 mars 2011, sur les 11 638 logements en accession classique en cours, la majorité est vendue (71 %), 15 % sont réservés. 14 % seulement (contre 16 % à la fin du trimestre dernier) restent à commercialiser dont à peine 2 % sont achevés.

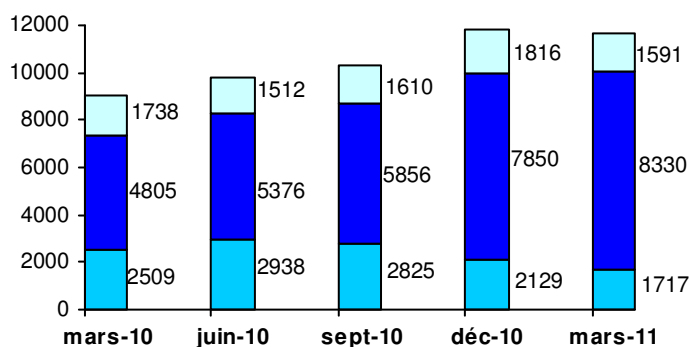
LOCATION-ACCESSION

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
6 437	1 278	1 914	1 841	1 404	369
100 %	20%	30%	28%	22%	6%

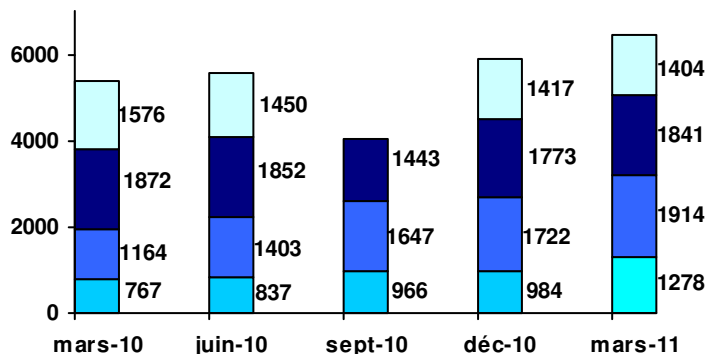
Au 31 mars 2011, sur les 6 437 logements en location-accession en cours, 30 % ont fait l'objet d'un contrat de location-accession, 20 % sont réservés, 28 % ont fait l'objet de la levée d'option, 22 % restent à réserver dont 6 % sont achevés.

2 - Evolution du stock de logements en cours

ACCESSION CLASSIQUE



LOCATION-ACCESSION



3 - Flux trimestriel³

ACCESSION CLASSIQUE

Nombre de logements	Trim 1 2010	Trim 2 2010	Trim 3 2010	Trim 4 2010	Trim 1 2011
Réservés	885	972	503	796	589
Vendus	845	900	1 019	2 631	1 280

LOCATION-ACCESSION

Nombre de logements	Trim 1 2010	Trim 2 2010	Trim 3 2010	Trim 4 2010	Trim 1 2011
Réservés	228	182	215	207	441
Contrats de location-acc.	287	294	269	324	355
Levées d'option	187	274	318	275	270

En accession classique, au 1^{er} trimestre 2011, les ventes diminuent de 51% par rapport au trimestre précédent, et augmentent de 45% par rapport à la même période il y a un an.

Le nombre de contrats location-accession, signés au cours de ce trimestre augmente de 9% par rapport au trimestre précédent et de 24% par rapport au 1^{er} trimestre 2010.

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

ACCESSION CLASSIQUE

Nombre de mois moyen

	Trim 1 2010	Trim 2 2010	Trim 3 2010	Trim 4 2010	Trim 1 2011	
Ensemble du stock	5,9	4,7	5,9	4,7	2	Au 31 mars 2011, il faut en moyenne (sur toutes les familles) 2 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.
source SOES, ECLN : Délai d'écoulement de l'encours :						
- appartements	7,4	6,9	6	5,7	7,1	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).
- maisons	8,4	8	8,1	8,8	10,1	

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