

Accession Hlm *en action*

N° : 21
1^{er} Trim. 2012

Suivi de l'activité en accession groupée des organismes Hlm



LES OFFICES PUBLICS DE L'HABITAT

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 2012. 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.

LA PRODUCTION EN ACCESSION SOCIALE AU 31 MARS 2012

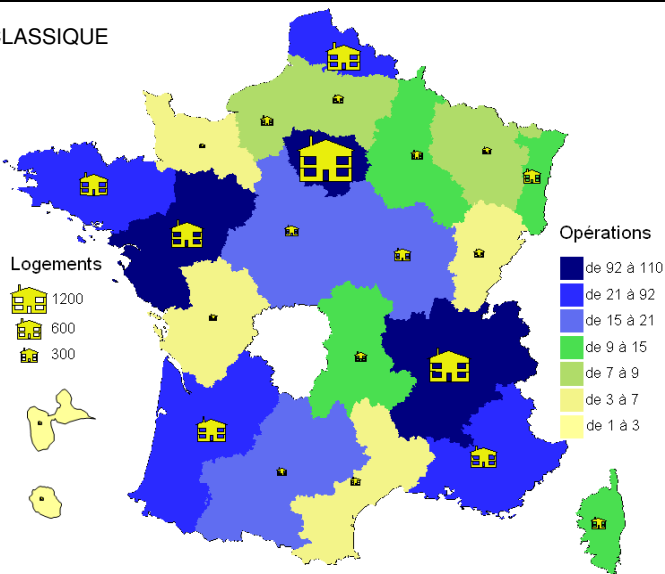
1 - Ventilation du nombre d'opérations et du nombre de logements en cours :

Nb d'opérations (logements)	ACCESSION CLASSIQUE	LOCATION-ACCESSION	TOTAL
COOP	319 (6 099)	262 (3 180)	581 (9 279)
ESH	253 (3 622)	289 (2 792)	542 (6 414)
OFFICES	67 (1 150)	225 (1 936)	292 (3 086)
TOTAL	639 (10 871)	776 (7 908)	1 415 (18 779)

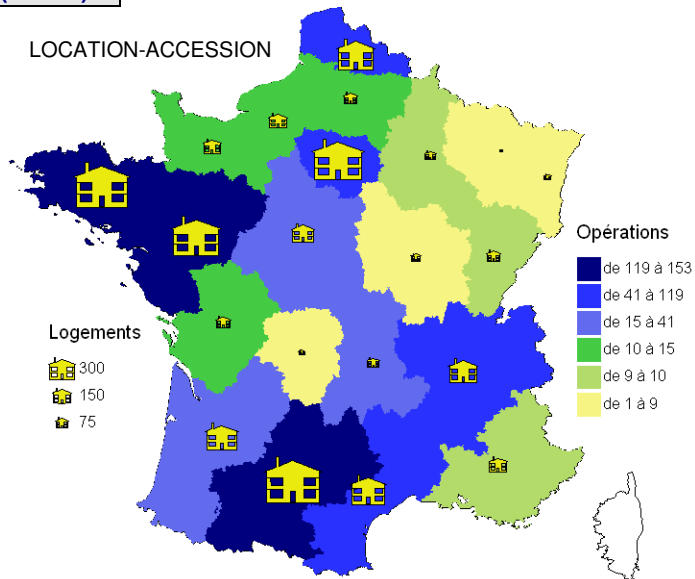
Les opérations d'accession en cours des organismes Hlm représentent 18 779 logements en stock, dont 10 871 en accession classique (58%) et 7 908 en location-accession (42%).

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

CLASSIQUE

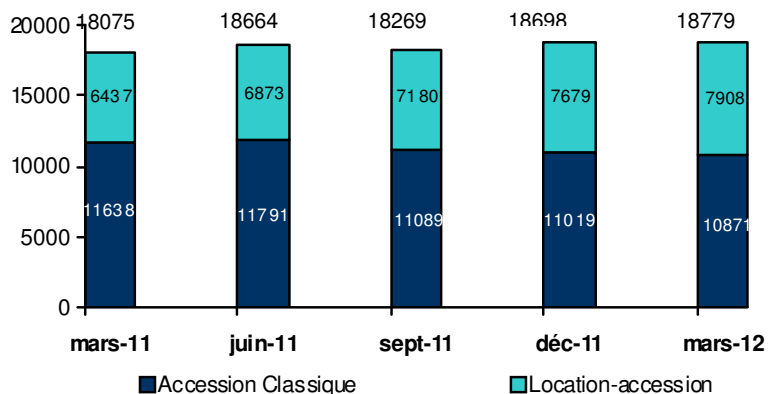


LOCATION-ACCESSION



	Accession classique		Location accession		Accession classique		Location accession	
	Op	Logts	Op	Logts	Op	Logts	Op	Logts
ALSACE	12	279	4	22	92	2 915	44	1 106
AQUITAINE	47	860	37	450	4	92	49	546
Auvergne	9	133	15	68			3	18
BASSE-NORMANDIE	4	25	13	138	7	73	1	4
BOURGOGNE	16	246	4	41	1	12		
BRETAGNE	61	768	153	1 314	19	87	119	1 389
CENTRE	15	170	36	215	70	1 099	49	623
CHAMPAGNE-ARDENNE	11	125	10	55	110	1 031	146	1 015
CORSE	10	199			7	104	10	83
FRANCHE-COMTÉ	6	99	9	86	3	55	11	90
GUADELOUPE	1	39			21	652	10	145
HAUTE-NORMANDIE	8	135	12	140	105	1 673	41	360
ILE-DE-France								
LANGUEDOC-ROUSSILLON								
LIMOUSIN								
LORRAINE								
REUNION								
MIDI-PYRÉNÉES								
NORD-PAS-DE-CALAIS								
PAYS DE LA LOIRE								
PICARDIE								
POITOU-CHARENTES								
PROV.-ALPES-C. D'AZUR								
RHONE-ALPES								

2 - Evolution du nombre de logements en cours



Au 1^{er} 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 augmentation du nombre d'OS lancés au 4^{ème} trimestre 2011, celui-ci diminue au cours du 1^{er} trimestre 2012.

ACCESSION CLASSIQUE

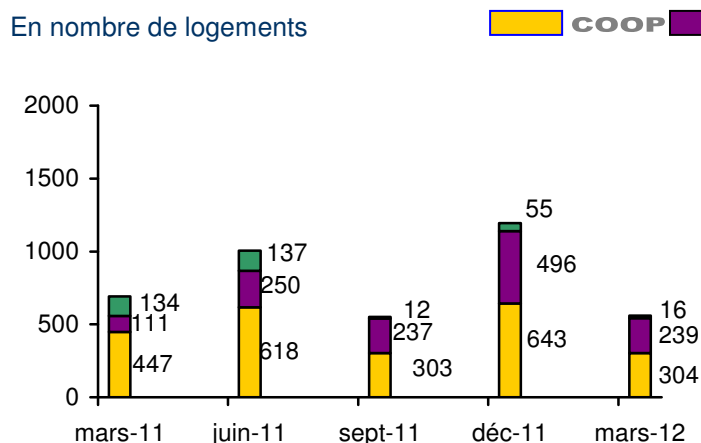
Nombre d'opérations	Trim 1 2011	Trim 2 2011	Trim 3 2011	Trim 4 2011	Trim 1 2012
COOP	21	35	20	36	23
ESH	24	26	31	41	16
OFFICES	6	8	1	3	1
TOTAL	51	69	52	80	40
% sur les op. en cours	10%	17%	14%	14%	14%

LOCATION-ACCESSION

	Trim 1 2011	Trim 2 2011	Trim 3 2011	Trim 4 2011	Trim 1 2012
COOP	12	12	11	30	13
ESH	12	16	11	14	28
OFFICES	1	6	4	8	7
TOTAL	25	34	26	52	48
% sur les op. en cours	5%	2,5%	1,8%	2,9%	1,4%

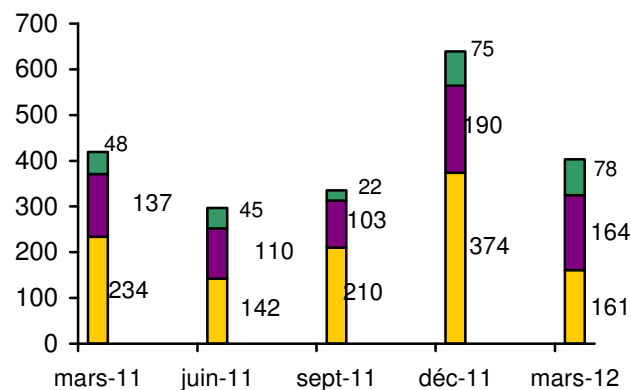
ACCESSION CLASSIQUE

En nombre de logements

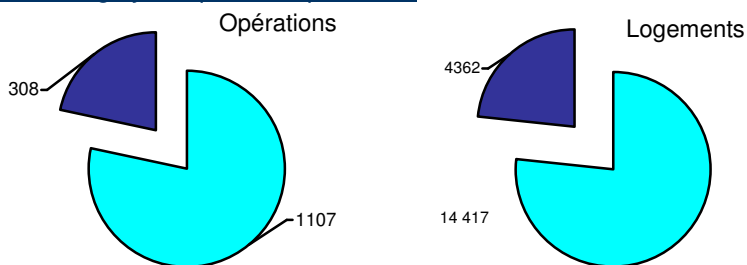


LOCATION-ACCESSION

En nombre de logements



4 - Montage juridique des opérations



Le montage juridique en direct concerne 78 % des opérations et 77 % des logements. Les opérations en direct comportent en effet moins de logements qu'en SCI.



5 - Répartition des logements : individuel / collectif pour les opérations en cours au 31/03/2012

Les opérations en individuel représentent 60 %¹ des opérations en accession classique et 71% des opérations en location-accession.

6 – Ventilation de l'ensemble des logements par typologie au 31/03/2012

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

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

7 – Opérations en cours réalisées en zones ANRU

ACCESSION CLASSIQUE

	Trim 1 2011	Trim 2 2011	Trim 3 2011	Trim 4 2011	Trim 1 2012
En nombre d'opérations	106	108	104	109	111
En nombre de logements	3 632	3 492	3 492	3 747	3 848

LOCATION-ACCESSION

	Trim 1 2011	Trim 2 2011	Trim 3 2011	Trim 4 2011	Trim 1 2012
	18	20	19	22	22
	210	231	205	293	287

8 – Pass Foncier en cours au 31/03/2012

	Individuel	Collectif et mixte
Pass Foncier	220	273

Le montage en Pass Foncier concerne 493 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 1 2011	Trim 2 2011	Trim 3 2011	Trim 4 2011	Trim 1 2012
1 164	1 155	1 203	1 130	1 089

LOCATION-ACCESSION

Trim 1 2011	Trim 2 2011	Trim 3 2011	Trim 4 2011	Trim 1 2012
740	825	859	863	913

DECOMPOSITION DES PRIX AU 31 MARS 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. 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

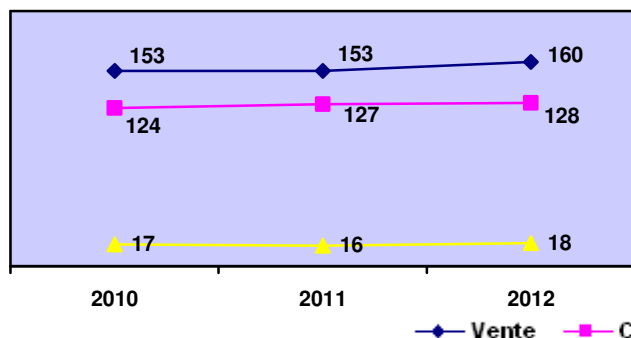
En euros HORS TAXE	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Prix de vente moyen	197 223	155 568	148 747	154 563
Coûts de terrains moyens	24 941	15 110	14 312	18 541
Coûts de construction moyens	159 083	126 401	123 017	121 559
	67,3m ²	70,8m ²	77,1m ²	83m ²

LOCATION-ACCESSION

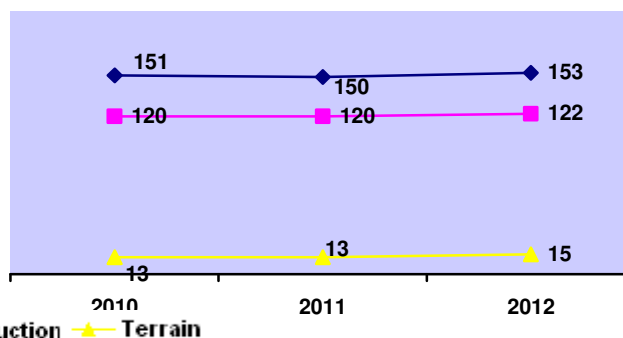
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
	177 642	143 733	138 073	132 443
	18 597	14 522	11 974	11 522
	156 661	125 891	124 329	119 336
	66,2m ²	73,7m ²	77,1m ²	83m ²

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

ACCESSION CLASSIQUE



LOCATION-ACCESSION



LA COMMERCIALISATION DES LOGEMENTS AU 31 MARS 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
10 871	1 415	7 825	1 631	258
100%	13%	72%	15%	2%

Au 31 mars 2012, sur les 10 871 logements en accession classique en cours, la majorité est vendue (72 %), 13 % sont réservés. 15 % restent à réserver dont 2 % sont achevés invendus.

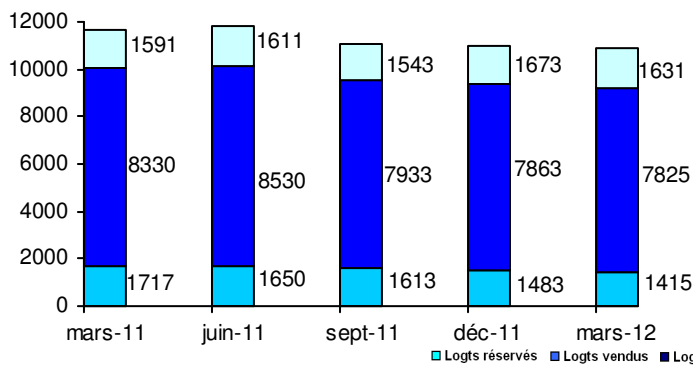
LOCATION-ACCESSION

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
7 908	1 903	2 217	2 310	1 478	383
100 %	24%	28%	29%	19%	4%

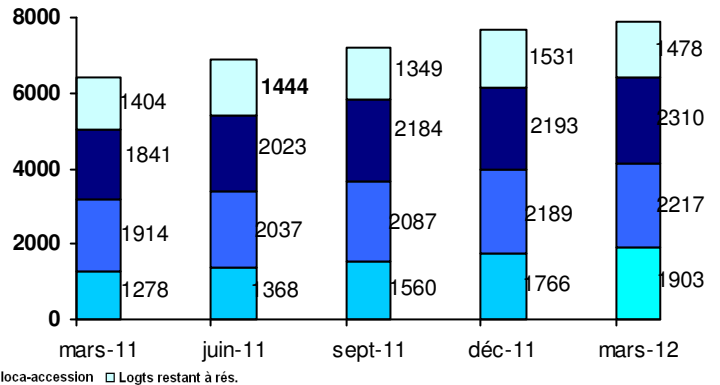
Au 31 mars 2012, sur les 7 908 logements en location-accession en cours, 28 % ont fait l'objet d'un contrat de location-accession, 24 % sont réservés, 29 % ont fait l'objet de la levée d'option, 19 % restent à réserver dont 4 % sont achevés et invendus.

2 – Evolution du stock de logements en cours

ACCESSION CLASSIQUE



LOCATION-ACCESSION



3 – Flux trimestriel³

ACCESSION CLASSIQUE

Nombre de logements	Trim1 2011	Trim 2 2011	Trim 3 2011	Trim 4 2011	Trim 1 2012
Réservés	589	669	575	621	480
Vendus	1 280	1 141	712	1 315	743

LOCATION-ACCESSION

Nombre de logements	Trim1 2011	Trim 2 2011	Trim 3 2011	Trim 4 2011	Trim 1 2012
Réservés	441	342	320	473	377
Contrats de location-acc.	355	245	300	352	264
Levées d'option	270	340	376	490	322

En accession classique, au 1^{er} trimestre 2012, les ventes diminuent de 43% par rapport au trimestre précédent, et diminuent de 42% 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 25% par rapport au trimestre précédent et de 26% par rapport au 1^{er} trimestre 2011.

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

ACCESSION CLASSIQUE

Nombre de mois moyen

	Trim1 2011	Trim 2 2011	Trim 3 2011	Trim 4 2011	Trim 1 2012
Ensemble du stock	3,6	4,1	6,3	3,7	3,7
Délai d'écoulement de l'encours :					
- appartements	7,2	8,8	8,4	7,2	9,4
- maisons	10,0	10,9	10,3	9,6	11,1

Au 31 mars 2012, il faut en moyenne (sur toutes les familles) 3 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 chiffrage au mois.

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).

source SOES, ECLN

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