

Accession Hlm

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 31 mars 2013.

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.

LES OFFICES PUBLICS DE L'HABITAT

LA PRODUCTION EN ACCESSION SOCIALE AU 31 MARS 2013

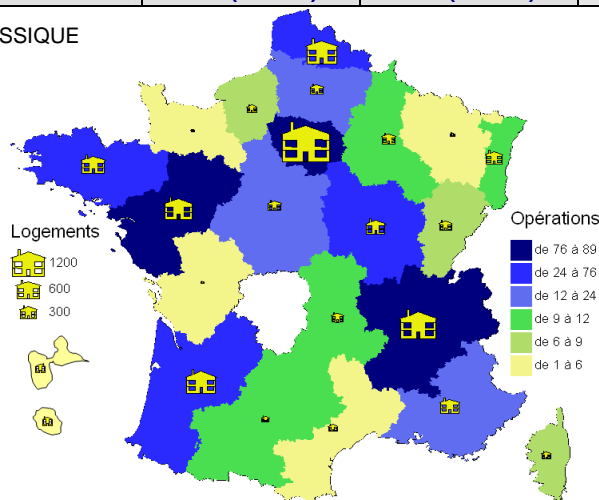
1 - Ventilation du nombre d'opérations et du nombre de logements en cours :

Nb d'opérations (logements)	ACCESSION CLASSIQUE	LOCATION-ACCESSION	TOTAL
COOP	272 (5 549)	337 (4 229)	609 (9 778)
ESH	235 (3 985)	358 (3 410)	593 (7 395)
OFFICES	61 (1 026)	263 (2 453)	324 (3 479)
TOTAL	568 (10 560)	958 (10 092)	1 526 (20 652)

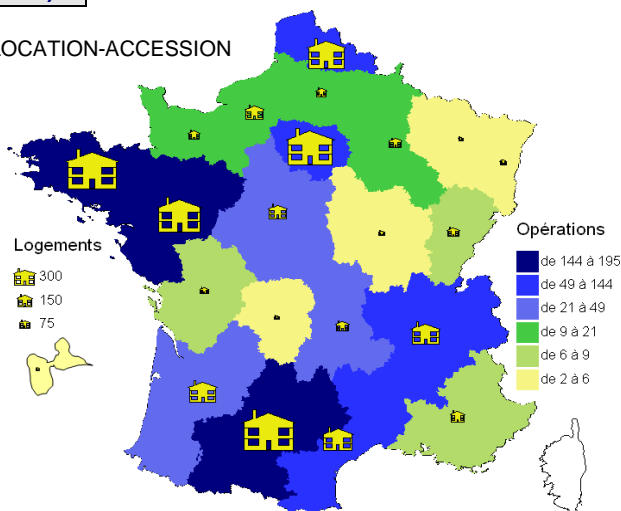
Les opérations d'accession en cours des organismes Hlm représentent 20 652 logements en stock, dont 10 560 en accession classique (51%) et 10 092 en location-accession (49%).

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

CLASSIQUE

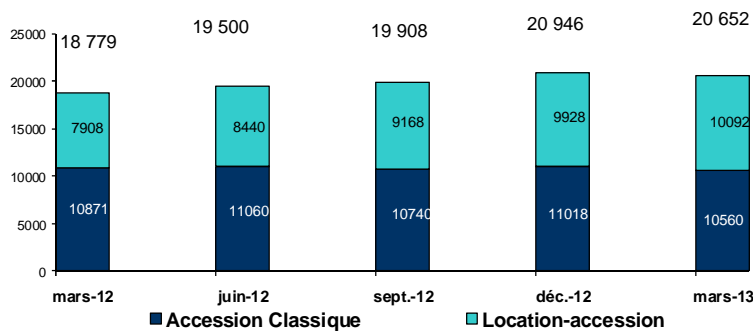


LOCATION-ACCESSION



	Accession classique		Location accession			Accession classique		Location accession	
	Op	Logts	Op	Logts		Op	Logts	Op	Logts
ALSACE	12	318	5	27	LANGUEDOC-ROUSSILLON	3	89	50	595
AQUITAINE	43	980	40	517	LIMOUSIN			3	18
AUVERGNE	10	163	21	117	LORRAINE	2	22	2	14
BASSE-NORMANDIE	1	12	12	94	MARTINIQUE				
BOURGOGNE	24	404	3	29	MIDI-PYRÉNÉES	9	65	144	1 782
BRETAGNE	55	593	189	1 729	NORD-PAS-DE-CALAIS	67	1 052	73	940
CENTRE	16	179	37	223	PAYS DE LA LOIRE	89	854	195	1 306
CHAMPAGNE-ARDENNE	12	198	13	103	PICARDIE	12	180	9	75
CORSE	6	92			POITOU-CHARENTES	1	10	6	51
FRANCHE-COMTÉ	9	170	9	91	PROV.-ALPES-C. D'AZUR	16	398	7	136
GUADELOUPE	6	285	2	60	REUNION	5	278		
HAUTE-NORMANDIE	6	104	19	217	RHONE-ALPES	76	1 439	49	537
ILE-DE-France	88	2 675	70	1 431					

2 - Evolution du nombre de logements en cours



Au 1^{er} trimestre 2013 le nombre total de logements en cours diminue 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 2012, celui-ci diminue au cours du 1^{er} trimestre 2013.

ACCESSION CLASSIQUE

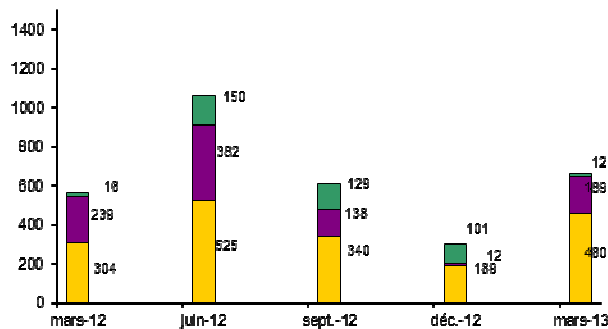
Nombre d'opérations	Trim 1 2012	Trim 2 2012	Trim 3 2012	Trim 4 2012	Trim 1 2013
COOP	23	30	22	35	29
ESH	16	27	19	36	14
OFFICES	1	10	5	6	2
TOTAL	40	67	46	77	45
% sur les op. en cours	14%	13%	16%	16%	16%

LOCATION-ACCESSION

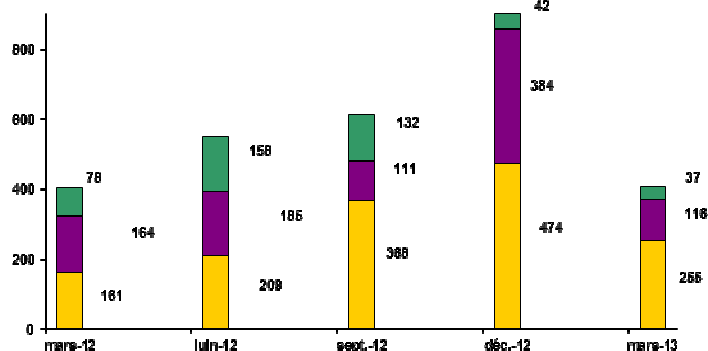
Nombre d'opérations	Trim 1 2012	Trim 2 2012	Trim 3 2012	Trim 4 2012	Trim 1 2013
COOP	13	21	17	35	21
ESH	28	20	15	34	18
OFFICES	7	12	13	4	5
TOTAL	48	53	45	73	44
% sur les op. en cours	1.4%	0.8%	2%	2,7%	2%

ACCESSION CLASSIQUE

En nombre de logements

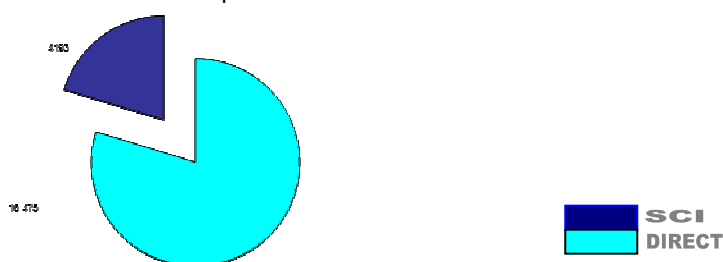


LOCATION-ACCESSION

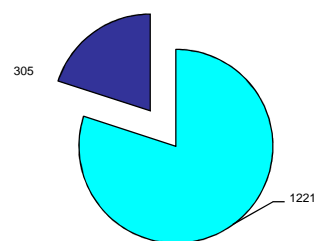


4 - Montage juridique des opérations

Opérations



Logements



Le montage juridique en direct concerne 80 % des opérations et 78 % des logements.

5 – Répartition des logements : individuel / collectif pour les opérations en cours au 31 mars 2013

Les opérations en individuel représentent 32 %¹ des opérations en accession classique et 68% des opérations en location-accession.

6 – Ventilation de l'ensemble des logements par typologie au 31 mars 2013

Taille	T1	T2	T3	T4	T5 et +
% des logements	2 %	19%	36%	35%	7%

La surface habitable moyenne, toutes opérations confondues, est de 77,6 m².

7 – Opérations en cours réalisées en zones ANRU

ACCESSION CLASSIQUE

	Trim 1 2012	Trim 2 2012	Trim 3 2012	Trim 4 2012	Trim 1 2013
En nombre d'opérations	111	114	118	119	119
En nombre de logements	3 848	3 939	4 004	3 888	3716

LOCATION-ACCESSION

	Trim 1 2012	Trim 3 2012	Trim 4 2012	Trim 1 2013
	22	30	39	40
	287	416	608	611

8 – Pass Foncier en cours au 31 mars 2013

	Individuel	Collectif et mixte
Pass Foncier	58	117

Le montage en Pass Foncier concerne 175 logements sur la totalité des opérations.

9 - Parcours résidentiel – accédants venant du parc Hlm

ACCESSION CLASSIQUE

Trim 1 2012	Trim 2 2012	Trim 3 2012	Trim 4 2012	Trim 1 2013
1 089	937	853	780	793

Informations sous réserve de la déclaration des accédants

LOCATION-ACCESSION

Trim 1 2012	Trim 2 2012	Trim 3 2012	Trim 4 2012	Trim 1 2013
913	972	1 045	1 087	1 193

DECOMPOSITION DES PRIX AU 31 MARS 2013

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

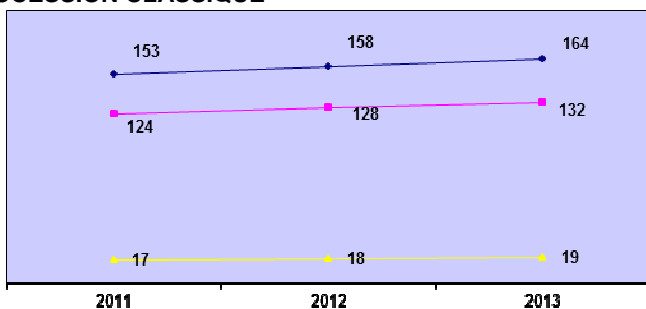
En euros HORS TAXE	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Prix de vente moyen	197 789	159 878	152 442	161 832
Coûts de terrains moyens	26 635	16 078	17 946	16 080
Coûts de construction moyens	160 257	130 346	122 860	132 805
	64,6m ²	68,5m ²	76,2m ²	82,3m ²

LOCATION-ACCESSION

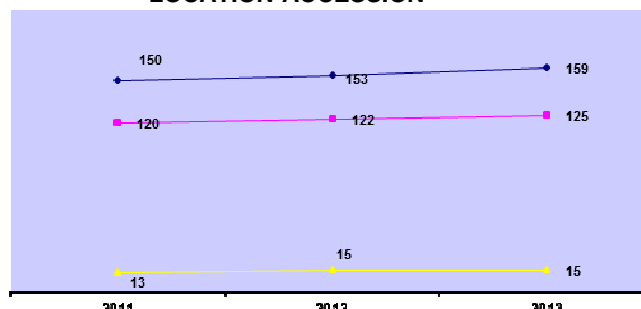
Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
189 393	146 878	140 676	136 634
21 857	14 815	12 535	12 216
163 600	129 216	125 576	121 960
69,1m ²	75,4m ²	81,1m ²	8 3,4m ²

2 – Evolution des prix de vente des logements en cours au 31mars 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 2013

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
10 560	2 059	6 743	1 758	313
100%	19%	64%	17%	3%

Au 31 mars 2013, sur les 10 560 logements en accession classique en cours, la majorité est vendue (64 %), 19 % sont réservés. 17 % restent à réserver dont 3 % sont achevés invendus.

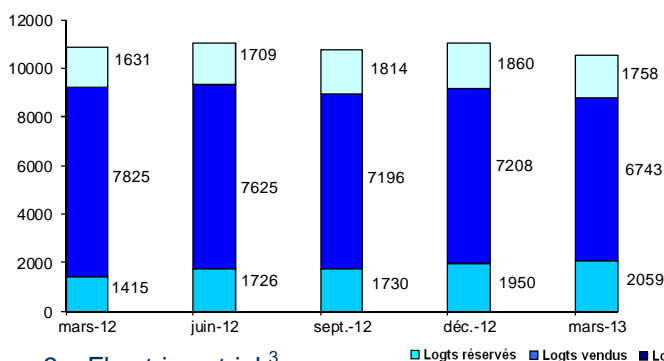
LOCATION-ACCESSION

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
10 092	2 345	2 884	2 878	1 984	462
100 %	23%	29%	28%	20%	4,5%

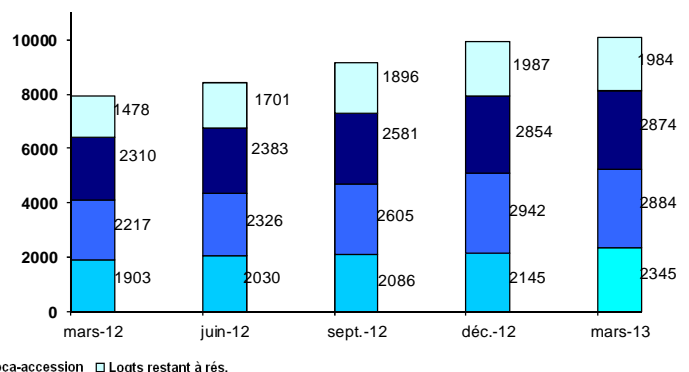
Au 31 mars 2013, sur les 10 088 logements en location-accession en cours, 29 % ont fait l'objet d'un contrat de location-accession, 23 % sont réservés, 28 % ont fait l'objet de la levée d'option, 20 % restent à réserver dont 4,5 % sont achevés et invendus.

2 - Evolution du stock de logements en cours

ACCESSION CLASSIQUE



LOCATION-ACCESSION



3 - Flux trimestriel³

ACCESSION CLASSIQUE

Nombre de logements	Trim 1 2012	Trim 2 2012	Trim 3 2012	Trim 4 2012	Trim 1 2013
Réservés	480	603	395	824	722
Vendus	743	717	537	1 049	616

LOCATION-ACCESSION

Nombre de logements	Trim 1 2012	Trim 2 2012	Trim 3 2012	Trim 3 2012	Trim 1 2013
Réservés	377	363	371	513	351
Contrats de location-acc.	264	258	260	393	359
Levées d'option	322	422	582	601	418

En accession classique, au 1er trimestre 2013, les ventes diminuent par rapport au trimestre précédent, et augmentent de 33% par rapport à la même période il y a un an.

Le nombre de contrats location-accession, signés au cours de ce trimestre diminue par rapport au trimestre précédent et diminue légèrement par rapport à la même période il y a un an.

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

ACCESSION CLASSIQUE

Nombre de mois moyen

	Trim 1 2012	Trim 2 2012	Trim 3 2012	Trim 4 2012	Trim 1 2013
Ensemble du stock	6,5	6,9	9,9	5,2	8,2
Délai d'écoulement de l'encours :					
- appartements	7,2	9,64	12,93	13,2	12,3
- maisons	9,6	11,1	13,8	15,3	15,00

Au 31 mars 2013, il faut en moyenne (sur toutes les familles) 8 mois aux organismes, pour écouler leur stock, **Rythme d'écoulement** : Nombre de restes à réserver divisé par le nombre de ventes dans le trimestre, recalé pour un chiffre 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.