



N° : 10  
2<sup>ème</sup> Trim. 2009

# Accession Hlm

Suivi de l'activité en accession groupée 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 2009. 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.

Les opérations en projet ne sont pas recensées.



LES OFFICES PUBLICS DE L'HABITAT

## LA PRODUCTION EN ACCESSION SOCIALE AU 30 JUIN 2009

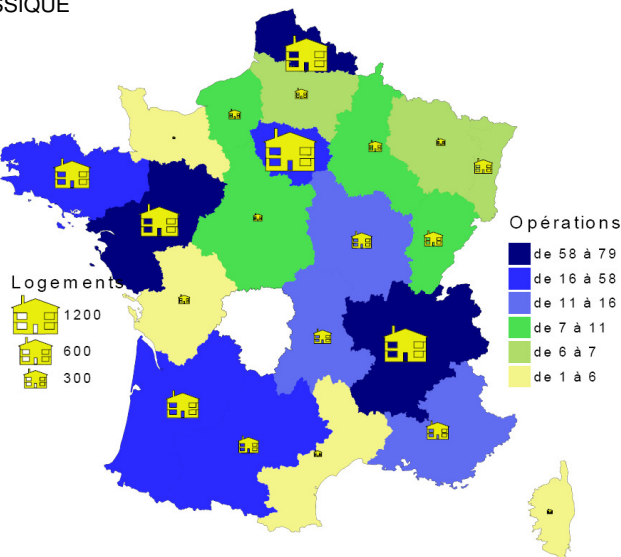
### 1 - Ventilation du nombre d'opérations et du nombre de logements en cours :

Nb d'opérations (logements)	ACCESSION CLASSIQUE	LOCATION-ACCESSION	TOTAL
COOP	236 (4 178)	163 (1 594)	399 (5 772)
ESH	165 (2 515)	228 (1 628)	393 (4 143)
OFFICES	53 (7 85)	156 (1 263)	209 (2 048)
<b>TOTAL</b>	<b>454 (7 478)</b>	<b>547 (4 485)</b>	<b>1 001 (11 963)</b>

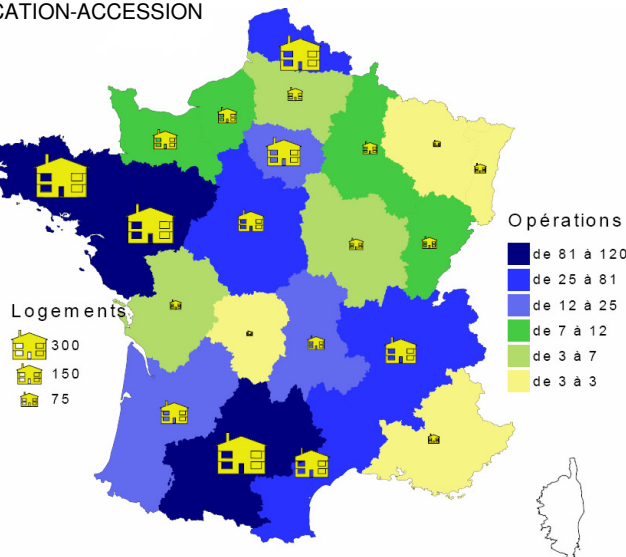
Les opérations d'accession en cours des organismes Hlm représentent 11 963 logements en stock, dont 7478 en accession classique (63 %) et 4485 en location-accession (37 %).

En moyenne, une opération en accession sociale comporte 16 logements, soit 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	7	184	3	34	48	1 459	14	344
AQUITAINE	35	601	23	175	5	34	31	326
AUVERGNE	11	174	12	70			3	9
BASSE-NORMANDIE	1	4	10	138	6	45	3	14
BOURGOGNE	14	230	5	48	16	237	81	735
BRETAGNE	53	717	96	780	58	1 034	46	476
CENTRE	7	45	33	216	79	837	120	539
CHAMPAGNE-ARDENNE	11	100	11	54	6	87	7	68
CORSE	1	17			4	70	3	32
FRANCHE-COMTÉ	10	190	7	66	13	274	3	31
HAUTE-NORMANDIE	7	79	11	88	62	1 060	25	242
ILE-DE-FRANCE								
LANGUEDOC-ROUSSILLON								
LIMOUSIN								
LORRAINE								
MIDI-PYRÉNÉES								
NORD-PAS-DE-CALAIS								
PAYS DE LA LOIRE								
PICARDIE								
POITOU-CHARENTES								
PROV. ALPES-CÔTE D'AZUR								
RHÔNE-ALPES								

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

37 % des opérations en stock en accession classique ont fait l'objet d'un ordre de service lancé au cours des 12 derniers mois. Sur cette période, après une baisse du nombre d'OS lancé par trimestre, on observe depuis 3 trimestres une stabilisation. En revanche, seulement 22 % des opérations en location-accession en cours ont été lancées sur les 12 derniers mois ; le nombre d'OS en location-accession du trimestre poursuit sa baisse.

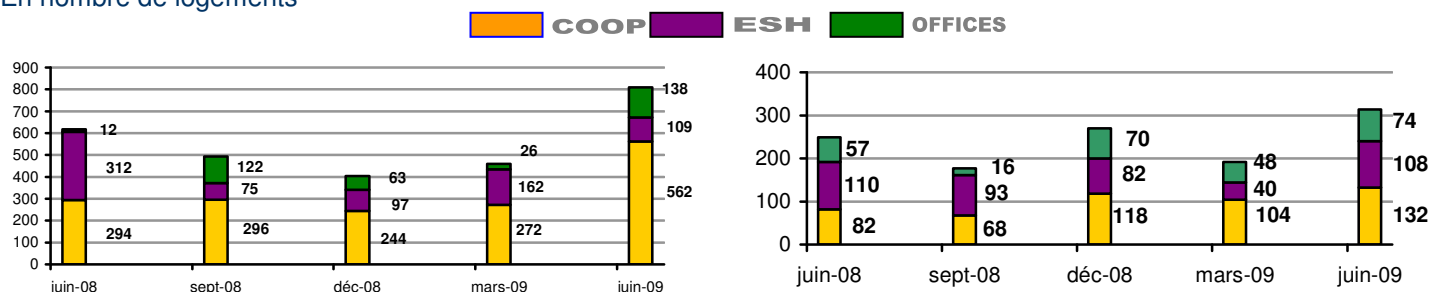
### ACCESSION CLASSIQUE

Nombre d'opérations	30/06 2008	30/09 2008	31/12 2008	31/03 2009	30/06 2009
COOP	22	18	18	25	29
ESH	30	17	9	12	14
OFFICES	1	7	8	3	6
<b>TOTAL</b>	<b>53</b>	<b>42</b>	<b>35</b>	<b>40</b>	<b>49</b>
% sur les op. en cours	11%	9%	8%	9%	11%

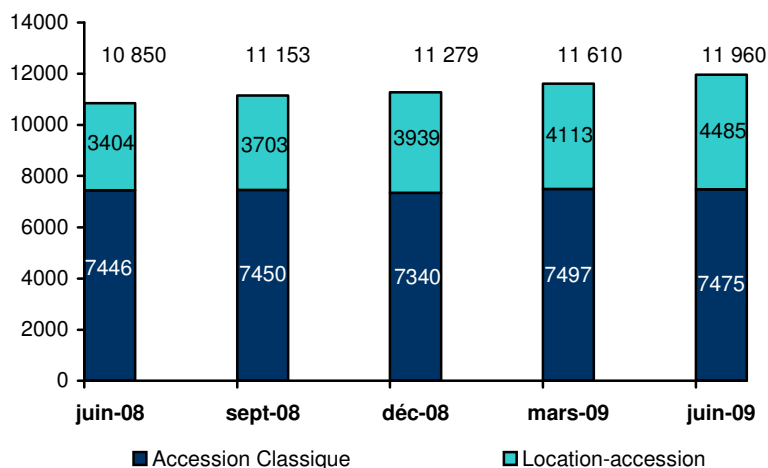
### LOCATION-ACCESSION

	30/06 2008	30/09 2008	31/12 2008	31/03 2009	30/06 2009
	9	9	11	8	8
	25	18	15	9	11
	10	33	10	6	7
	<b>44</b>	<b>60</b>	<b>36</b>	<b>23</b>	<b>26</b>
	10%	6%	7%	4%	5%

### En nombre de logements



## 3 - Evolution du nombre de logements en cours



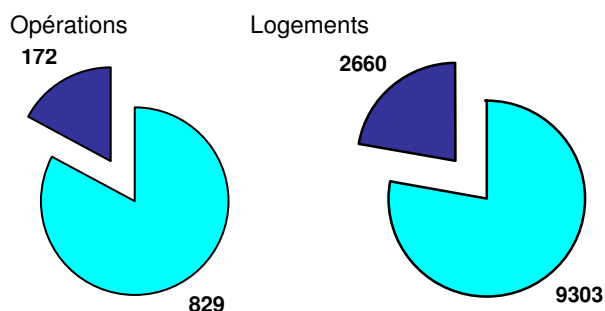
Au 2<sup>ème</sup> trimestre 2009, le nombre total de logements en cours a progressé de 1,03 %, par rapport au trimestre précédent, sous le double effet d'une part, de l'augmentation de 1,10 % de la location-accession et d'autre part, d'une stabilisation de l'accession classique.

Au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2009, ont été recensées :

- 8 opérations de plus en accession classique qui représentent 22 logements,
- 27 nouvelles opérations location-accession qui représentent 382 logements.

**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.

## 4 - Montage juridique des opérations



Le montage juridique en direct concerne 83 % des opérations et 78 % 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

Les opérations en individuel représentent 45 %<sup>1</sup> des opérations en accession classique et 82 % des opérations en location-accession.

## 6 – Ventilation de l'ensemble des logements par typologie

Taille	T1	T2	T3	T4	T5 et +
% des logements	1 %	14%	31 %	39 %	13 %

La surface habitable moyenne, toutes opérations confondues, est de 81m<sup>2</sup>.

## 7 – Nombre d'opérations en cours (accession classique et location-accession) réalisées en zones ANRU

31/06/2008	30/09/2008	31/12/2008	30/03/2009	30/06/2009
32	37	40	50	54

Le nombre d'opérations en cours réalisées en zone ANRU augmente très rapidement d'un trimestre à l'autre. Cette information n'est toutefois obligatoire que depuis peu.

## 8 – Pass Foncier en cours

	Individuel	Collectif
Bail à construction	181	
Prêt Pass Foncier		

Le nombre de « Bail à construction » concerne 181 logements sur la totalité des opérations.

## 9 - Parcours résidentiel – accédants venant du parc Hlm

### ACCESSION CLASSIQUE

30/06/2008	30/09/2008	31/12/2008	31/03/2009	30/06/2009
463	517	497	535	510

### LOCATION-ACCESSION

30/06/2008	30/09/2008	31/12/2008	31/03/2009	30/06/2009
359	422	433	453	500

Informations sous réserve de la déclaration des accédants

## DECOMPOSITION DES PRIX AU 30 JUIN 2009

### 1 – Décomposition des prix des opérations en cours par zone

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

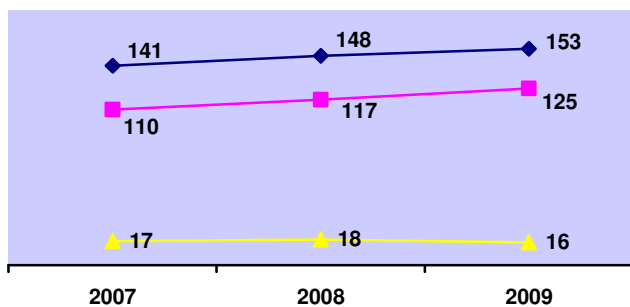
En euros HORS TAXE	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Prix de vente moyen	183 000	149 200	154 000	145 900
Coûts de terrains moyens	22 800	14 800	15 900	13 500
Coûts de construction moyens	159 000	124 000	122 900	113 500
Surface moyenne	67 m <sup>2</sup>	76 m <sup>2</sup>	81 m <sup>2</sup>	83 m <sup>2</sup>

#### LOCATION-ACCESSION

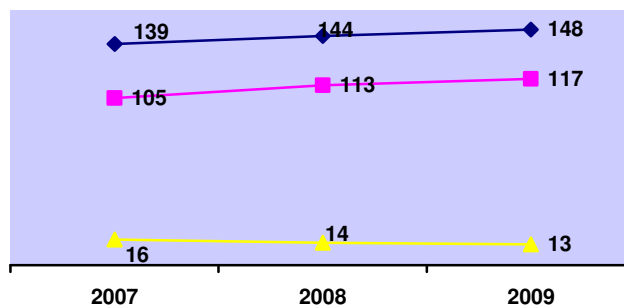
Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
176 300	141 100	133 900	127 200
15 800	13 600	10 400	11 300
156 900	124 900	121 600	113 300
73 m <sup>2</sup>	76 m <sup>2</sup>	86 m <sup>2</sup>	85 m <sup>2</sup>

### 2 – Evolution des prix de vente des logements en cours au 30 juin

#### ACCESSION CLASSIQUE



#### LOCATION-ACCESSION



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

<sup>1</sup> 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 30 JUIN 2009

### 1 - Ventilation des logements réservés et vendus

#### ACCESSION CLASSIQUE

Opérations	Nombre de logements réservés	Nombre de logements vendus	Nombre de logements restant à réserver	Nombre de logements achevés et Invendus
	1 873 25 %	3 674 49 %	1 931 26 %	250

Au 30 juin 2009, sur les 7 478 logements en accession classique en cours, la majorité est vendue (49 %), 25 % sont réservés. 26 % restent à commercialiser dont seulement 3 % sont achevés.

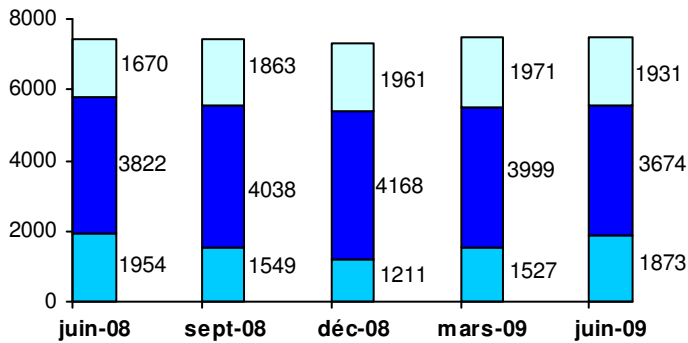
#### LOCATION-ACCESSION

Opérations	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
	965 21%	1 649 37 %	575 13 %	1 296 29 %	236

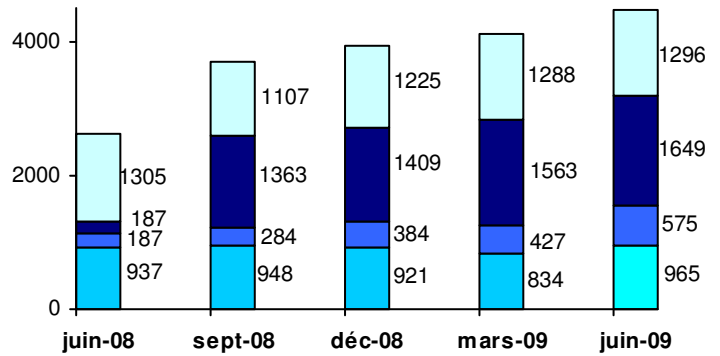
Au 30 juin 2009, sur les 4 485 logements en location-accession en cours, 37 % ont fait l'objet d'un contrat de location-accession, 21 % sont réservés, 13 % ont fait l'objet de la levée d'option, 29 % restent à réserver dont seulement 5 % sont achevés.

### 2 – Evolution du stock de logements en cours

#### ACCESSION CLASSIQUE



#### LOCATION-ACCESSION



■ Logts réservés ■ Logts vendus ■ Logts loca-accession □ Logts restant à rés.

### 3 – Flux trimestriel

#### ACCESSION CLASSIQUE

Nombre de logements	30/06 2008	30/09 2008	31/12 2008	31/03 2009	30/06 2009
Réservés	605	388	347	638	785
Vendus	727	939	846	412	494

#### LOCATION-ACCESSION

Nombre de logements	30/06 2008	30/09 2008	31/12 2008	31/03 2009	30/06 2009
Réservés	302	174	178	123	172
Contrats de location-acc.	284	255	326	212	376
Levées d'option	45	89	161	51	136

En accession classique, au 2<sup>ème</sup> trim. 2009, les ventes augmentent de 20% par rapport au trimestre précédent, mais sont en baisse de 32 % par rapport à la même période il y a un an.

Le nombre de contrats de location signés au cours de ce trimestre a progressé de 77% par rapport au trimestre précédent et de 32% par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2008.

### 4 – Le rythme d'écoulement des stocks

#### ACCESSION CLASSIQUE

Nombre de mois moyen

	30/06/2008	30/09/2008	31/12/2008	31/03/2009	30/06/2009
COOP	5	6	8	10	8
ESH	15	13	9	27	17
OFFICES	8	8	16	58	22

Au 30 juin 2009, il faut en moyenne ( sur toutes les familles) 12 mois aux organismes, pour écouler leur stock, soit 0,7% de moins que le trimestre précédent.

Rythme d'écoulement : Nombre de restes à réserver divisé par le nombre de ventes dans le trimestre, recalé pour un chiffre au mois.