

Accession Hlm

en action

Suivi de l'activité en accession groupée des organismes Hlm

N° : 14
2^{ème} Trim. 2010



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 30 juin 2010. 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 30 JUIN 2010

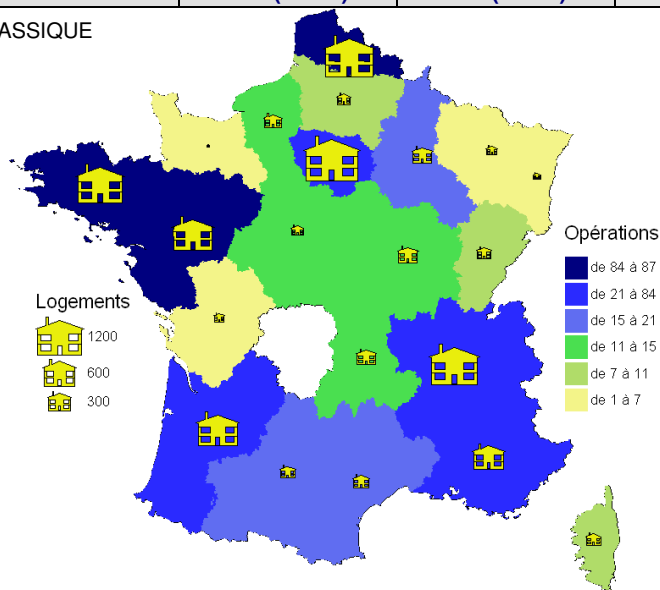
1 - Ventilation du nombre d'opérations et du nombre de logements en cours :

Nb d'opérations (logements)	ACCESSION CLASSIQUE	LOCATION-ACCESSION	TOTAL
COOP	302 (5 524)	184 (1 801)	486 (7 325)
ESH	224 (3 087)	256 (2 065)	480 (5 152)
OFFICES	82 (1 216)	204 (1 676)	286 (2 892)
TOTAL	608 (9 827)	644 (5 542)	1 252 (15 369)

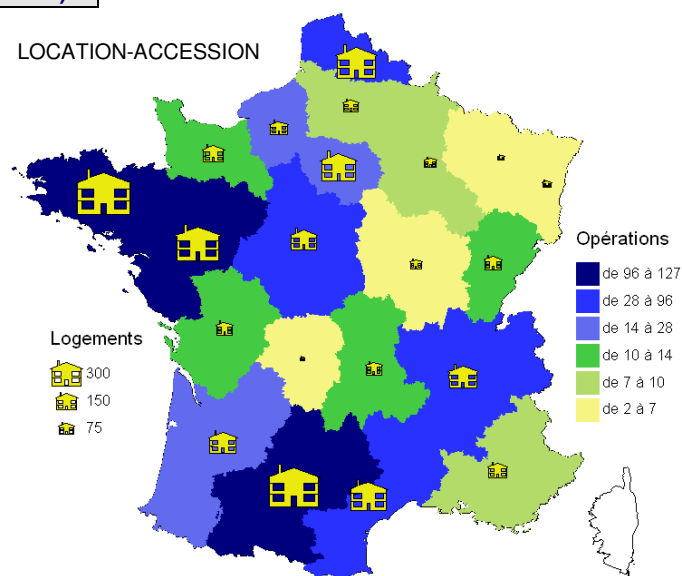
Les opérations d'accession en cours des organismes Hlm représentent 15 369 logements en stock, dont 9 827 en accession classique (64 %) et 5 542 en location-accession (36 %).

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	6	36	4	27	ILE-DE-France	52	1669	15	418
AQUITAINE	58	942	26	246	LANGUEDOC-ROUSSILLON	15	158	42	465
AUVERGNE	11	203	12	87	LIMOUSIN			2	7
BASSE-NORMANDIE	1	4	13	151	LORRAINE	6	70	3	14
BOURGOGNE	13	231	5	43	MIDI-PYRÉNÉES	16	129	96	871
BRETAGNE	86	1249	127	998	NORD-PAS-DE-CALAIS	87	1398	48	534
CENTRE	12	84	37	223	PAYS DE LA LOIRE	84	940	124	648
CHAMPAGNE-ARDENNE	19	233	9	49	PICARDIE	9	101	7	75
CORSE	7	130			POITOU-CHARENTES	4	62	14	93
FRANCHE-COMTÉ	10	127	10	100	PROV.-ALPES-CÔTE D'AZUR	21	542	8	117
HAUTE-NORMANDIE	13	175	14	98	RHÔNE-ALPES	78	1344	28	278

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

Après une diminution du nombre d'OS lancés au premier trimestre 2010, le nombre d'OS, en accession classique, lancés au cours du 2ème trimestre 2010 augmente de près de 50%. Pour la location-accession, le nombre d'opérations lancées au cours du 2ème trimestre 2010 est en diminution par rapport à la production observée au cours du 1^{er} trimestre 2010.

ACCESSION CLASSIQUE

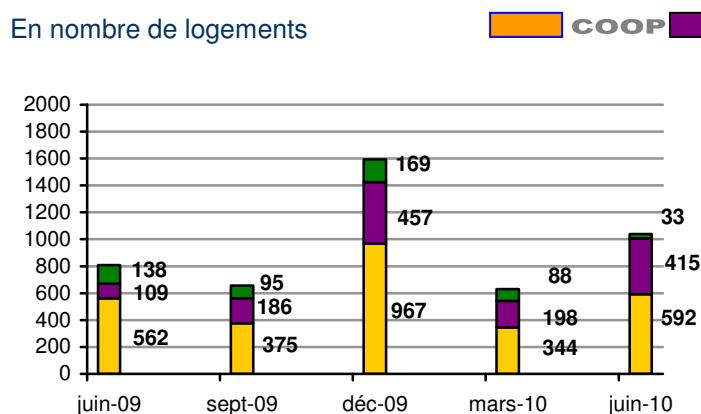
Nombre d'opérations	T2 2009	T3 2009	T4 2009	T1 2010	T2 2010
COOP	29	29	47	25	38
ESH	14	15	35	17	33
OFFICES	6	5	12	9	3
TOTAL	49	49	94	51	74
% sur les op. en cours	11%	10%	17%	9%	12%

LOCATION-ACCESSION

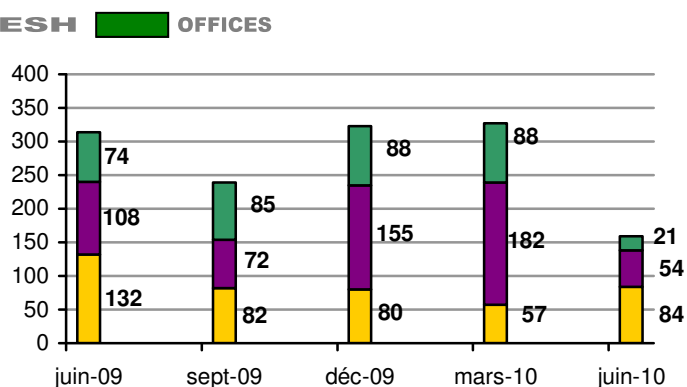
	T2 2009	T3 2009	T4 2009	T1 2010	T2 2010
	8	7	10	7	10
	11	13	18	18	12
	7	15	8	12	3
TOTAL	26	35	36	37	25
	5%	6%	6%	6%	4%

ACCESSION CLASSIQUE

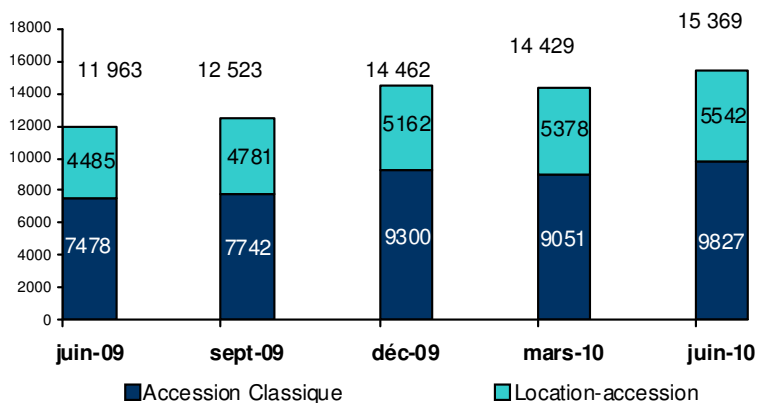
En nombre de logements



LOCATION-ACCESSION



3 - Evolution du nombre de logements en cours

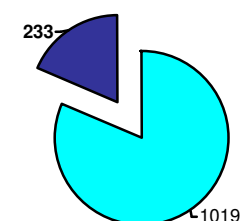


Au 2ème trimestre 2010, le nombre total de logements en cours augmente de 6% par rapport au trimestre précédent, sous le double effet de l'augmentation de 3% de la location-accession et de 8,6% de l'accession classique.

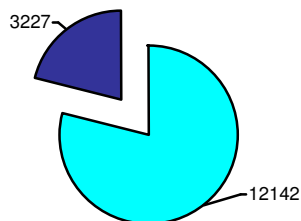
Remarque : Un stock de logements en progression d'un trimestre à l'autre peut s'expliquer d'une part par la commercialisation de nouvelles opérations, d'autre part par un ralentissement du rythme de ventes.

4 - Montage juridique des opérations

Opérations



Logements



Le montage juridique en direct concerne 81% des opérations et 79% 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 30/06/2010

Les opérations en individuel représentent 45 %¹ des opérations en accession classique et 80 % des opérations en location-accession.

6 – Ventilation de l'ensemble des logements par typologie au 30/06/2010

Taille	T1	T2	T3	T4	T5 et +
% des logements	1 %	15 %	33 %	40 %	11 %

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

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

Au 30 juin 2010, 99 opérations en cours, représentant 2 930 logements, sont réalisées en zone ANRU.

8 – Pass Foncier en cours au 30/06/2010

	Individuel	Collectif et mixte
Pass Foncier	605	444

Le nombre de Pass Foncier concerne 1 049 logements sur la totalité des opérations.

9 - Parcours résidentiel – accédants venant du parc Hlm

Informations sous réserve de la déclaration des accédants

ACCESSION CLASSIQUE

Au 30/06/2009	Au 30/06/2009	Au 30/06/2009	Au 31/03/2010	Au 30/06/2010
510	542	651	674	811

LOCATION-ACCESSION

Au 30/06/2009	Au 30/09/2009	Au 31/12/2009	Au 31/03/2010	Au 30/06/2010
500	524	552	559	568

DECOMPOSITION DES PRIX AU 30 JUIN 2010

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

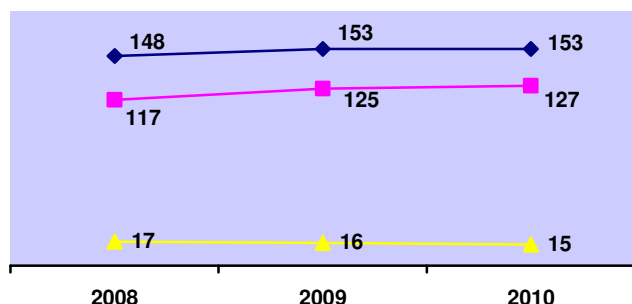
En euros HORS TAXE	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Prix de vente moyen	187 000	152 100	152 700	148 000
Coûts de terrains moyens	19 100	14 800	15 400	13 500
Coûts de construction moyens	157 500	126 700	124 700	125 700
Surface moyenne	66 m ²	74 m ²	79 m ²	81 m ²

LOCATION-ACCESSION

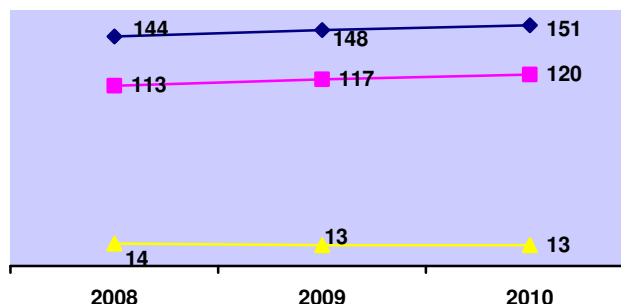
Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
180 700	143 300	136 400	128 600
18 000	14 100	9 600	10 600
162 000	125 500	123 100	116 200
74 m ²	72 m ²	83 m ²	85 m ²

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

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 30 JUIN 2010

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
9 827	2 938	5 376	1 512	288
100%	30%	55%	15%	3%

Au 30 juin 2010, sur les 9 827 logements en accession classique en cours, la majorité est vendue (55 %), 30 % sont réservés. 15 % seulement (contre 19 % à la fin du trimestre dernier) restent à commercialiser dont à peine 3 % sont achevés.

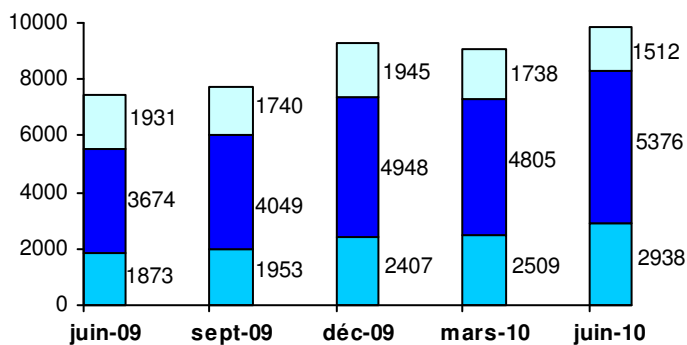
LOCATION-ACCESSION

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
5 542	837	1 403	1 852	1 450	328
100 %	15%	25%	33%	27%	6%

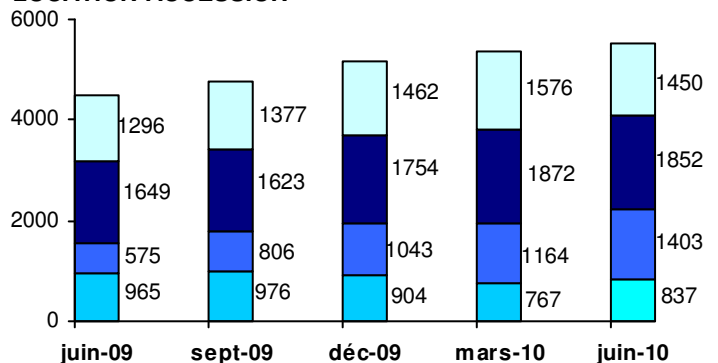
Au 30 juin 2010, sur les 5 542 logements en location-accession en cours, 25 % ont fait l'objet d'un contrat de location-accession, 15 % sont réservés, 33 % ont fait l'objet de la levée d'option, 27 % restent à réserver dont 6 % sont achevés.

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 trimestriel³

ACCESSION CLASSIQUE

Nombre de logements	T2 2009	T3 2009	T4 2009	T1 2010	T2 2010
Réservés	785	758	950	885	988
Vendus	494	695	1 258	845	900

LOCATION-ACCESSION

Nombre de logements	T2 2009	T3 2009	T4 2009	T1 2010	T2 2010
Réservés	172	212	254	228	182
Contrats de location-acc.	376	288	419	287	294
Levées d'option	136	232	224	187	274

En accession classique, au 2ème trim. 2010, les ventes augmentent de 7% par rapport au trimestre précédent, et de plus de 82% par rapport à la même période il y a un an.

Le nombre de contrats location-accession, signés au cours de ce trimestre progresse de 2% par rapport au trimestre précédent mais baisse de 22% par rapport au 2ème trimestre 2009.

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

ACCESSION CLASSIQUE

Nombre de mois moyen

	Au 30/06/2009	Au 30/09/2009	Au 31/12/2009	Au 31/03/2010	Au 30/06/2010	
Ensemble du stock	11,2	7,3	4,4	5,9	4,8	<p>Au 30 juin 2010, il faut en moyenne (sur toutes les familles) 5 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.</p> <p><u>Rythme d'écoulement</u> : Nombre de restes à réserver divisé par le nombre de ventes dans le trimestre, recalé pour un chiffre au mois.</p>
source SOES, ECLN : Délai d'écoulement de l'encours :						
- appartements	9,2	8,0	7,6	7,4	6,9	<p><u>Enquête ECLN</u> : 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.</p> <p><u>Délai d'écoulement (ECLN)</u> = encours / moyenne des ventes des 2 derniers trimestres (recalé en mois).</p>
- maisons	12,6	10,6	9,0	8,5	8,0	

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