



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 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 30 JUIN 2011

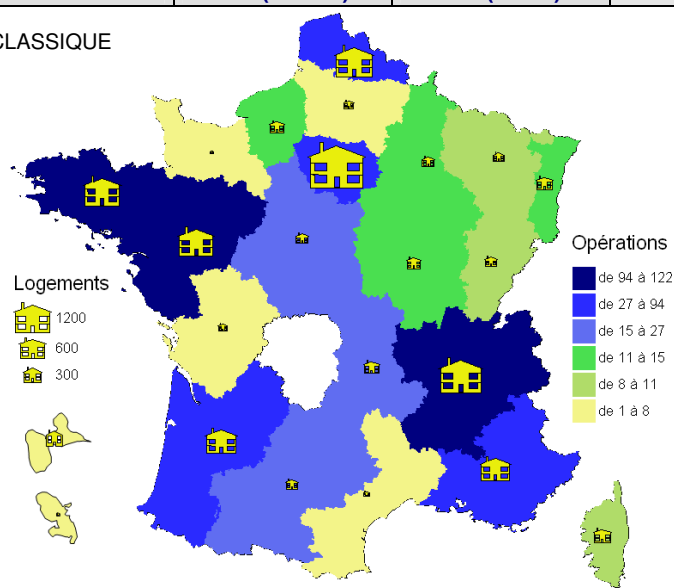
1 - Ventilation du nombre d'opérations et du nombre de logements en cours :

Nb d'opérations (logements)	ACCESSION CLASSIQUE	LOCATION-ACCESSION	TOTAL
COOP	334 (6 626)	230 (2 494)	564 (9 120)
ESH	271 (3 699)	276 (2 563)	547 (6 262)
OFFICES	93 (1 466)	223 (1 816)	316 (3 282)
TOTAL	698 (11 791)	729 (6 873)	1427 (18 664)

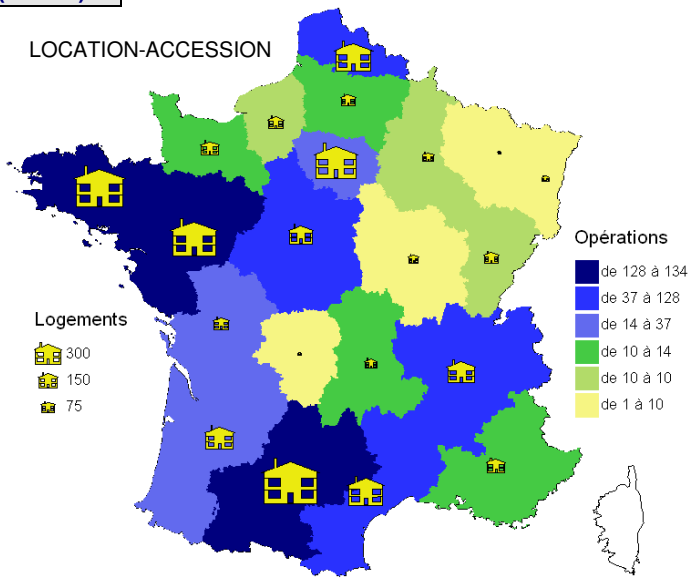
Les opérations d'accession en cours des organismes Hlm représentent 18 664 logements en stock, dont 11 791 en accession classique (63 %) et 6 873 en location-accession (37 %).

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

CLASSIQUE

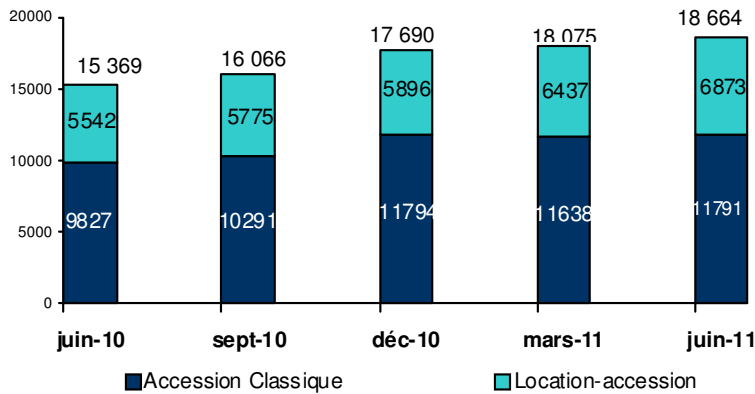


LOCATION-ACCESSION



	Accession classique		Location accession			Accession classique		Location accession	
	Op	Logts	Op	Logts		Op	Logts	Op	Logts
ALSACE	11	236	5	23	ILE-DE-France	80	2753	29	760
AQUITAINE	47	856	34	352	LANGUEDOC-ROUSSILLON	4	36	50	544
AUVERGNE	15	217	11	63	LIMOUSIN			1	5
BASSE-NORMANDIE	1	12	12	132	LORRAINE	9	111	1	4
BOURGOGNE	12	184	5	44	MARTINIQUE	1	12		
BRETAGNE	94	1183	134	1038	MIDI-PYRÉNÉES	21	142	133	1322
CENTRE	17	136	37	233	NORD-PAS-DE-CALAIS	78	1311	47	578
CHAMPAGNE-ARDENNE	11	144	10	55	PAYS DE LA LOIRE	122	1110	128	866
CORSE	9	272			PICARDIE	8	85	10	90
FRANCHE-COMTÉ	8	124	10	91	POITOU-CHARENTES	6	74	14	99
GUADELOUPE	1	152			PROV.-ALPES-CÔTE D'AZUR	27	780	11	148
HAUTE-NORMANDIE	11	203	10	99	RHÔNE-ALPES	105	1658	37	327

2 - Evolution du nombre de logements en cours



Au 2^{ème} trimestre 2011, le nombre total de logements en cours augmente de 3,2% par rapport au trimestre précédent, sous l'effet de l'augmentation de 6,35 % 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 diminution du nombre d'OS lancés au 1er trimestre 2011, celui-ci augmente au cours du 2^{ème} trimestre 2011. Pour la location-accession, le nombre d'opérations lancées au cours du 2^{ème} trimestre 2011 est en légère hausse par rapport à la production observée au cours du 1^{er} trimestre 2011.

ACCESSION CLASSIQUE

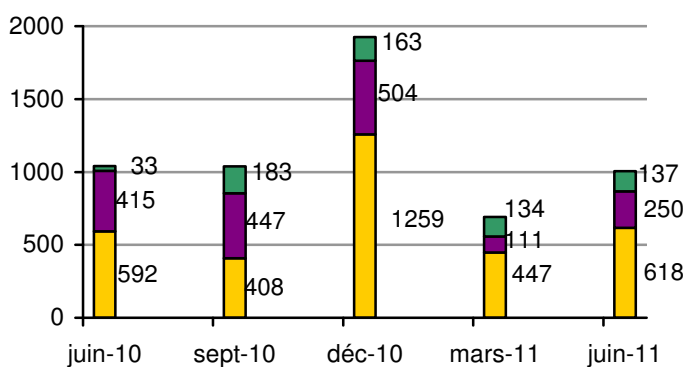
Nombre d'opérations	Trim 2 2010	Trim 3 2010	Trim 4 2010	Trim 1 2011	Trim 2 2011
COOP	38	34	65	21	35
ESH	33	31	57	24	26
OFFICES	3	11	12	6	8
TOTAL	74	76	134	51	69
% sur les op. en cours	12%	12%	12%	10%	17%

LOCATION-ACCESSION

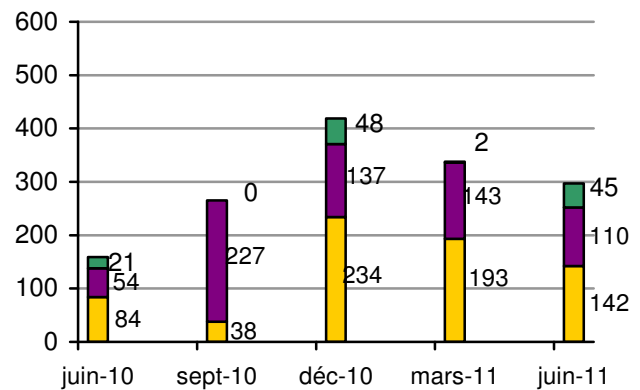
	Trim 2 2010	Trim 3 2010	Trim 4 2010	Trim 1 2011	Trim 2 2011
	10	4	16	12	12
	12	11	16	12	16
	3	0	9	1	6
TOTAL	25	15	41	25	34
	10%	2%	3%	5%	2,5%

ACCESSION CLASSIQUE

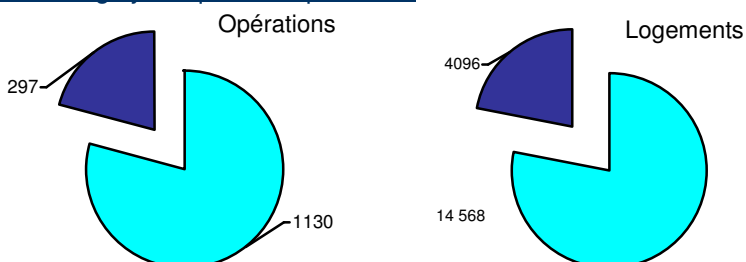
En nombre de logements



LOCATION-ACCESSION



4 - Montage juridique des opérations



Le montage juridique en direct concerne 79 % des opérations et 68 % 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 30/06/2011

Les opérations en individuel représentent 43 %¹ des opérations en accession classique et 75% des opérations en location-accession.

6 – Ventilation de l'ensemble des logements par typologie au 30/06/2011

Taille	T1	T2	T3	T4	T5 et +
% des logements	2 %	18%	35%	37%	9 %

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 2 2010	Trim 3 2010	Trim 4 2010	Trim 1 2011	Trim 2 2011
En nombre d'opérations	85	90	99	106	108
En nombre de logements	2 756	2 770	3 451	3 632	3 492

LOCATION-ACCESSION

	Trim 2 2010	Trim 3 2010	Trim 4 2010	Trim 1 2011	Trim 2 2011
	14	16	16	18	20
	174	196	166	210	231

8 – Pass Foncier en cours au 30/06/2011

	Individuel	Collectif et mixte
Pass Foncier	372	315

Le montage en Pass Foncier concerne 687 logements sur la totalité des opérations.

9 - Parcours résidentiel – accédants venant du parc Hlm

ACCESSION CLASSIQUE

Trim 2 2010	Trim 3 2010	Trim 4 2010	Trim 1 2011	Trim 2 2011
811	858	1135	1164	1155

LOCATION-ACCESSION

Trim 2 2010	Trim 3 2010	Trim 4 2010	Trim 1 2011	Trim 2 2011
556	576	670	740	825

Informations sous réserve de la déclaration des accédants

DECOMPOSITION DES PRIX AU 30 JUIN 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

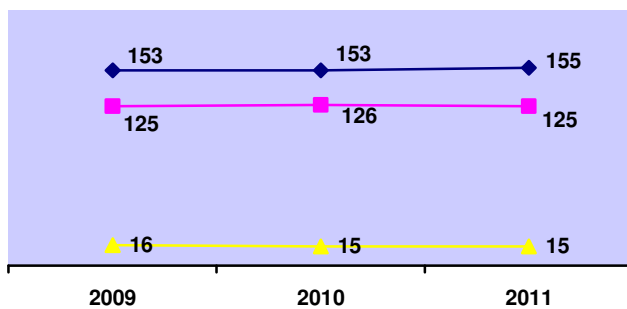
En euros HORS TAXE	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Prix de vente moyen	188 547	150 605	147 480	148 533
Coûts de terrains moyens	22 366	14 122	13 837	16 398
Coûts de construction moyens	154 023	123 903	122 526	118 792
	66,4m ²	70,7m ²	79,1m ²	83,1m ²

LOCATION-ACCESSION

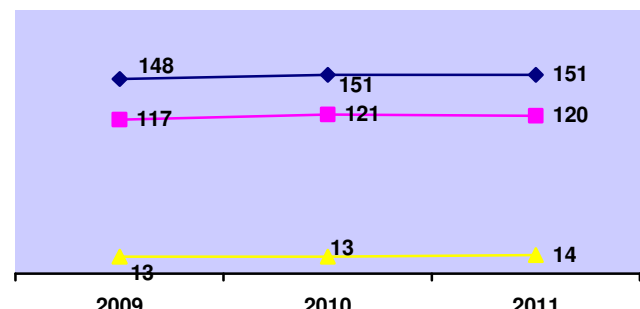
Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
176 280	144 477	136 520	129 593
15 921	13 943	10 973	11 329
157 030	127 297	124 636	116 707
70m ²	74,7m ²	83m ²	83,2m ²

2 – Evolution des prix de vente des logements en cours au 30 juin 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 30 JUIN 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
11 791 100%	1 650 14%	8 530 72%	1 611 14%	280 2%

Au 30 juin 2011, sur les 11 791 logements en accession classique en cours, la majorité est vendue (72 %), 14 % sont réservés. 14 % seulement restent à commercialiser dont à peine 2 % sont achevés et Invendus.

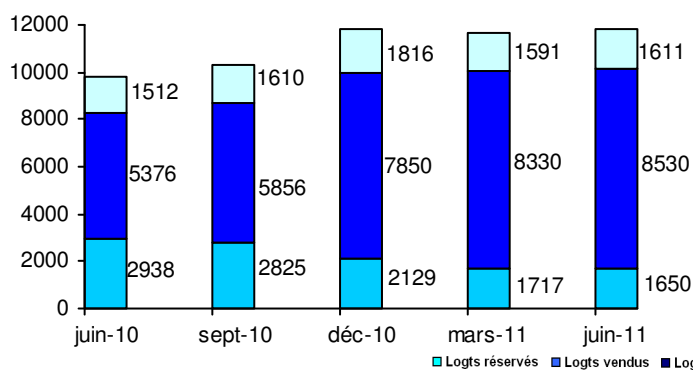
LOCATION-ACCESSION

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
6 873 100 %	1 368 20%	2 037 30%	2 023 29%	1 444 22%	367 5%

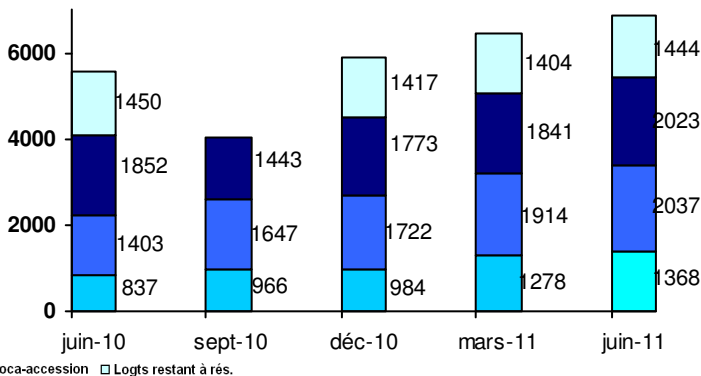
Au 30 juin 2011, sur les 6 873 logements en location-accession en cours, 30 % ont fait l'objet d'un contrat de location-accession, 20 % sont réservés, 29 % ont fait l'objet de la levée d'option, 22 % restent à réserver dont 5 % sont achevés. Invendus.

2 – Evolution du stock de logements en cours

ACCESSION CLASSIQUE



LOCATION-ACCESSION



3 – Flux trimestriel³

ACCESSION CLASSIQUE

Nombre de logements	Trim 2 2010	Trim 3 2010	Trim 4 2010	Trim 1 2011	Trim 2 2011
Réservés	972	503	796	589	669
Vendus	900	1 019	2 631	1 280	1 141

LOCATION-ACCESSION

Nombre de logements	Trim 2 2010	Trim 3 2010	Trim 4 2010	Trim 1 2011	Trim 2 2011
Réservés	182	215	207	441	342
Contrats de location-acc.	294	269	324	355	245
Levées d'option	274	318	275	270	340

En accession classique, au 2^{ème} trimestre 2011, les ventes diminuent de 10.86% par rapport au trimestre précédent, et augmentent de 43,2% 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 31% par rapport au trimestre précédent et de 17% par rapport au 2^{ème} trimestre 2010.

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

ACCESSION CLASSIQUE

Nombre de mois moyen

	Trim 2 2010	Trim 3 2010	Trim 4 2010	Trim 1 2011	Trim 2 2011	
Ensemble du stock	4,7	4,5	2	3,6	4,1	Au 30 juin 2011, il faut en moyenne (sur toutes les familles) 4 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.
Délai d'écoulement de l'encours :						
- appartements	6,9	6	5,8	7,2	8,7	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	8,6	8,5	8,8	10,2	11,2	

source SOES, ECLN

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