



N° : 11  
3<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 septembre 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 SEPTEMBRE 2009

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

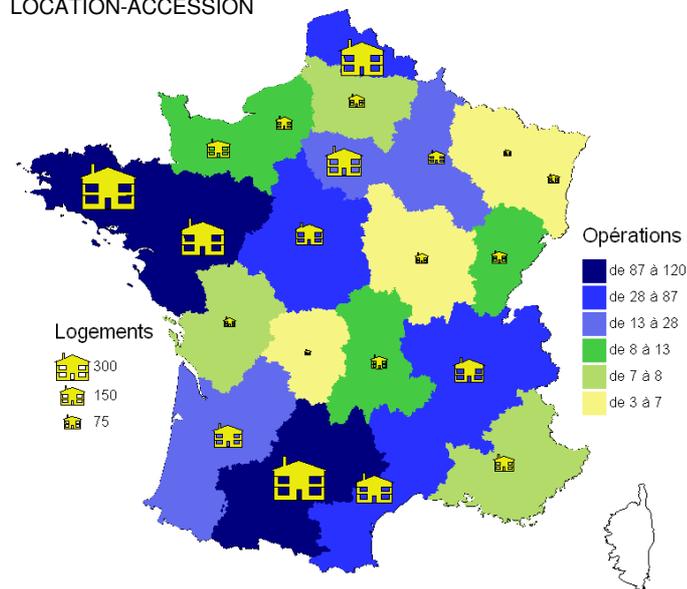
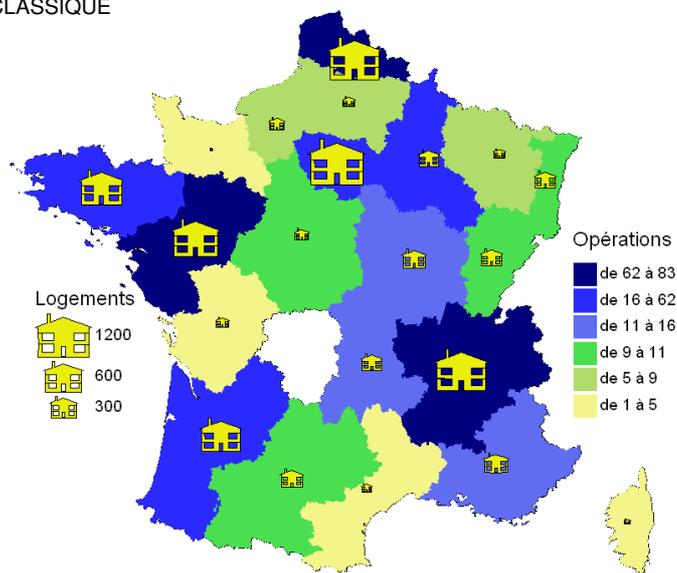
Nb d'opérations (logements)	ACCESSION CLASSIQUE	LOCATION-ACCESSION	TOTAL
COOP	245 (4 267)	167 (1 640)	412 (5 908)
ESH	176 (2 619)	239 (1 736)	415 (4 355)
OFFICES	56 (855)	180 (1 405)	236 (2 260)
<b>TOTAL</b>	<b>477 (7 742)</b>	<b>586 (4 781)</b>	<b>1 063 (12 523)</b>

Les opérations d'accession en cours des organismes Hlm représentent 12 523 logements en stock, dont 7 742 en accession classique (62 %) et 4 781 en location-accession (38 %).

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	9	188	3	34	47	1 298	14	344
AQUITAINE	41	703	26	224	5	46	36	365
AUVERGNE	11	170	12	70			3	9
BASSE-NORMANDIE	1	4	11	139	6	57	3	14
BOURGOGNE	14	231	5	44	10	214	87	761
BRETAGNE	57	763	106	835	64	1 111	48	517
CENTRE	11	84	32	207	83	907	120	551
CHAMPAGNE-ARDENNE	16	182	13	72	5	67	7	68
CORSE	1	17			4	70	7	37
FRANCHE-COMTÉ	10	182	8	61	12	247	7	110
HAUTE-NORMANDIE	8	103	10	71	62	1 098	28	248

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

Sur les 12 derniers mois, après une remontée du nombre d'OS lancés par trimestre, on observe une stabilisation pour l'accèsion classique. Pour la location-accession, après un fléchissement au cours du 1<sup>er</sup> semestre, le nombre d'opérations lancées au cours du dernier trimestre progresse.

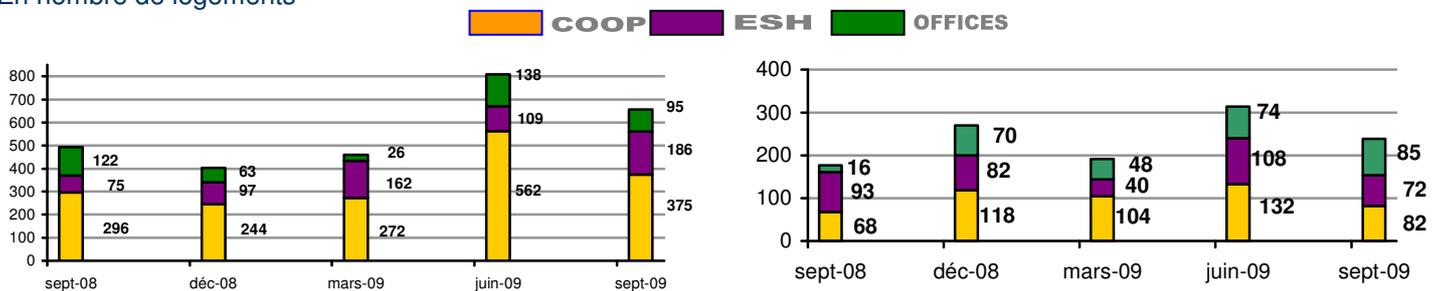
### ACCESSION CLASSIQUE

Nombre d'opérations	T3 2008	T4 2008	T1 2009	T2 2009	T3 2009
COOP	18	18	25	29	29
ESH	17	9	12	14	15
OFFICES	7	8	3	6	5
<b>TOTAL</b>	<b>42</b>	<b>35</b>	<b>40</b>	<b>49</b>	<b>49</b>
% sur les op. en cours	9%	8%	9%	11%	10%

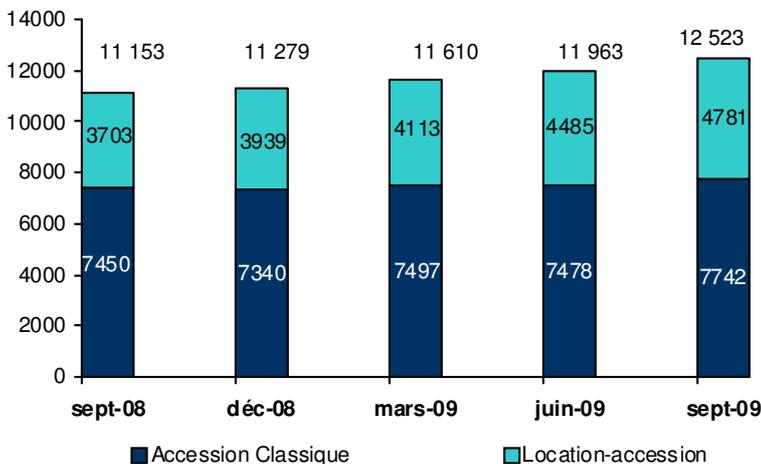
### LOCATION-ACCESSION

	T3 2008	T4 2008	T1 2009	T2 2009	T3 2009
	9	11	8	8	7
	18	15	9	11	13
	33	10	6	7	15
<b>TOTAL</b>	<b>60</b>	<b>36</b>	<b>23</b>	<b>26</b>	<b>35</b>
	6%	7%	4%	5%	6%

### En nombre de logements



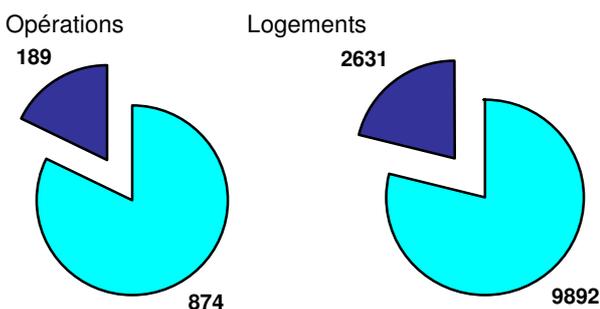
## 3 - Evolution du nombre de logements en cours



Au 3<sup>ème</sup> trimestre 2009, le nombre total de logements en cours a progressé de 4,7% par rapport au trimestre précédent, sous le double effet de l'augmentation de 6,6% de la location-accession et de 3,5% de l'accèsion 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



Le montage juridique en direct concerne 82 % 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 30/09/2009

Les opérations en individuel représentent 44 %<sup>1</sup> des opérations en accession classique et 81 % des opérations en location-accession.

## 6 – Ventilation de l'ensemble des logements par typologie au 30/09/2009

Taille	T1	T2	T3	T4	T5 et +
% des logements	1 %	14%	32 %	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

Au 30 septembre 2009, 54 opérations en cours sont réalisées en zone ANRU.

## 8 – Pass Foncier en cours au 30/09/2009

	Individuel	Collectif mixte
Bail à construction	327	
Prêt Pass Foncier		

Le nombre de « Bail à construction » concerne 327 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 30/09/2008	Au 31/12/2008	Au 31/03/2009	Au 30/06/2009	Au 30/09/2009
517	497	535	510	542

### LOCATION-ACCESSION

Au 30/09/2008	Au 31/12/2008	Au 31/03/2009	Au 30/06/2009	Au 30/06/2009
422	433	453	500	524

## DECOMPOSITION DES PRIX AU 30 SEPTEMBRE 2009

### 1 – Décomposition des prix des opérations en cours par zone<sup>2</sup>

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

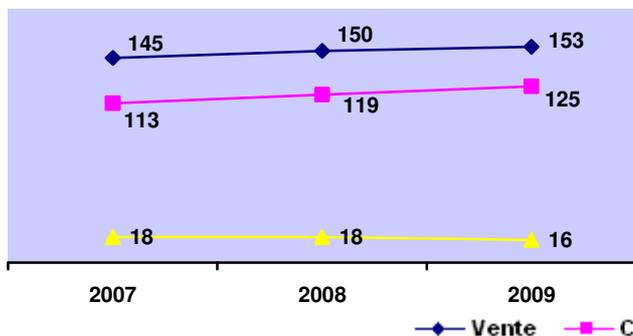
En euros HORS TAXE	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Prix de vente moyen	180 700	148 800	154 200	147 200
Coûts de terrains moyens	22 100	14 200	15 100	14 200
Coûts de construction moyens	148 500	124 900	127 000	121 100
Surface moyenne	66 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	83 m <sup>2</sup>

#### LOCATION-ACCESSION

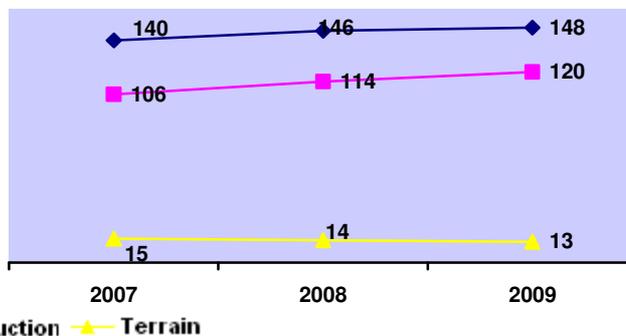
Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
175 600	140 400	136 600	126 900
16 700	12 900	9 800	11 300
158 600	124 300	125 400	117 000
72 m <sup>2</sup>	77 m <sup>2</sup>	86 m <sup>2</sup>	86 m <sup>2</sup>

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

#### 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>2</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.

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
7 742	1 953	4 049	1 740	252
100%	25 %	53 %	22 %	3%

Au 30 septembre 2009, sur les 7 742 logements en accession classique en cours, la majorité est vendue (53 %), 25 % sont réservés. 22 % restent à commercialiser dont seulement 3 % sont achevés.

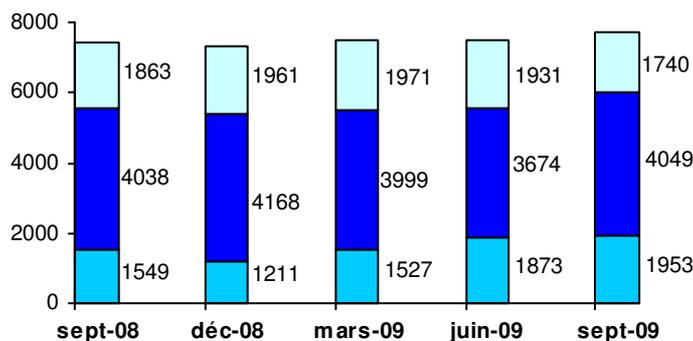
LOCATION-ACCESSION

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
4 781	976	1 623	806	1 377	249
100 %	20%	34 %	17%	29 %	5%

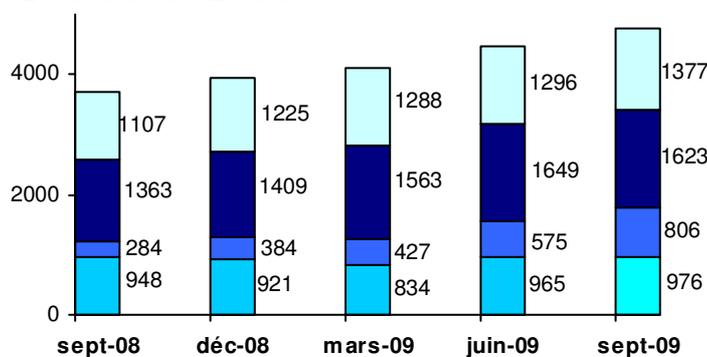
Au 30 septembre 2009, sur les 4 781 logements en location-accession en cours, 34 % ont fait l'objet d'un contrat de location-accession, 20 % sont réservés, 17 % ont fait l'objet de la levée d'option, 29 % restent à réserver dont seulement 5 % sont achevés.

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	T3 2008	T4 2008	T1 2009	T2 2009	T3 2009
Réservés	303	302	530	785	758
Vendus	678	846	412	494	695

LOCATION-ACCESSION

Nombre de logements	T3 2008	T4 2008	T1 2009	T2 2009	T3 2009
Réservés	169	168	111	172	212
Contrats de location-acc.	249	303	212	376	288
Levées d'option	89	153	51	136	232

En accession classique, au 3<sup>ème</sup> trim. 2009, les ventes augmentent de 41% par rapport au trimestre précédent, et de 3 % par rapport à la même période il y a un an. Le nombre de contrats de location signés au cours de ce trimestre a baissé de 23 % par rapport au trimestre précédent mais a augmenté de 16 % par rapport au 3<sup>ème</sup> trimestre 2008.

4 – Le rythme d'écoulement des stocks

ACCESSION CLASSIQUE

Nombre de mois moyen

	Au 30/09/2008	Au 31/12/2008	Au 31/03/2009	Au 30/06/2009	Au 30/09/2009
Ensemble du stock	8,2	8,9	16,2	11,2	7,3

Au 30 septembre 2009, il faut en moyenne ( sur toutes les familles) 7 mois aux organismes, pour écouler leur stock, ce qui représente un niveau historiquement 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 chiffre au mois.