

Accession Hlm *en action*

N° : 15
3^{ème} Trim. 2010

Suivi de l'activité en accession groupée des organismes Hlm



La solution coopérative
FÉDÉRATION NATIONALE DES SOCIÉTÉS COOPÉRATIVES D'HLM



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 septembre 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 SEPTEMBRE 2010

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

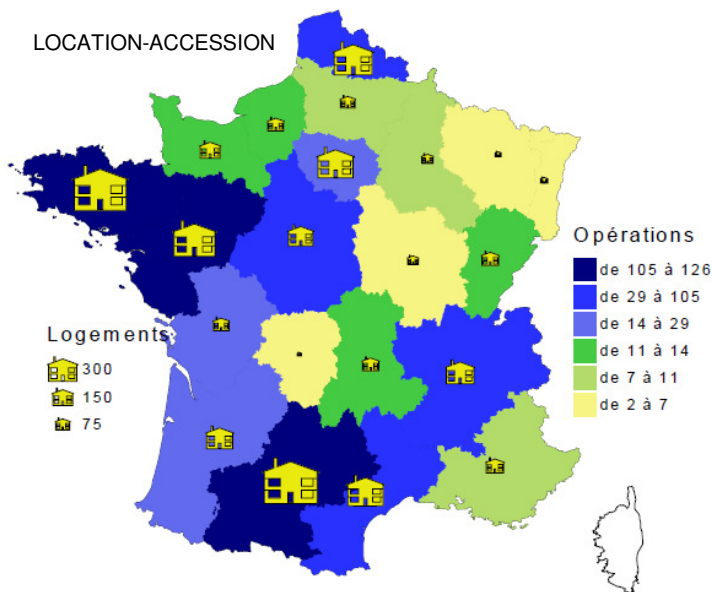
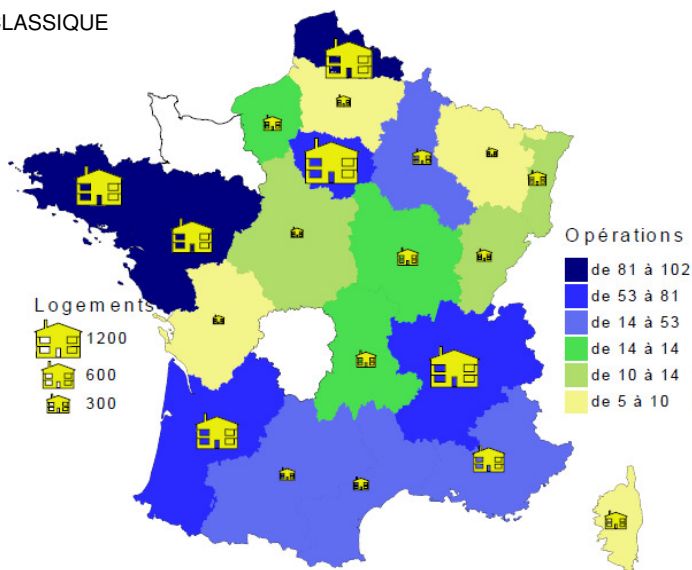
Nb d'opérations (logements)	ACCESSION CLASSIQUE	LOCATION-ACCESSION	TOTAL
COOP	314 (5544)	185 (1799)	499 (7343)
ESH	235 (3366)	254 (2274)	489 (5640)
OFFICES	91 (1381)	206 (1702)	297 (3083)
TOTAL	640 (10291)	645 (5775)	1285 (16066)

Les opérations d'accession en cours des organismes Hlm représentent 16 066 logements en stock, dont 10 291 en accession classique (64 %) et 5 772 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.

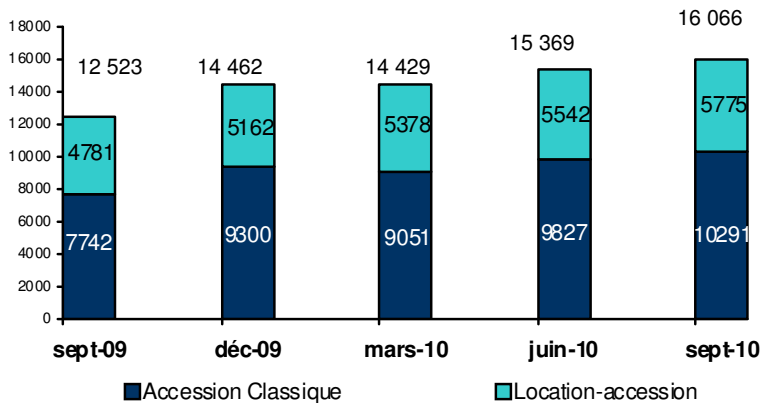
CLASSIQUE

LOCATION-ACCESSION



	Accession classique		Location accession			Accession classique		Location accession	
	Op	Logts	Op	Logts		Op	Logts	Op	Logts
ALSACE	10	184	4	20	ILE-DE-France	53	1698	17	463
AQUITAINE	62	1034	25	258	LANGUEDOC-ROUSSILLON	14	139	44	469
AUVERGNE	14	224	12	100	LIMOUSIN			2	7
BASSE-NORMANDIE	0	0	13	151	LORRAINE	6	70	3	14
BOURGOGNE	14	251	5	46	MIDI-PYRÉNÉES	19	135	105	1039
BRETAGNE	89	1259	121	1005	NORD-PAS-DE-CALAIS	81	1314	46	540
CENTRE	13	87	36	220	PAYS DE LA LOIRE	102	964	114	625
CHAMPAGNE-ARDENNE	16	207	9	49	PICARDIE	9	117	10	80
CORSE	9	269			POITOU-CHARENTES	5	69	14	93
FRANCHE-COMTÉ	10	127	11	105	PROV.-ALPES-CÔTE D'AZUR	21	575	7	115
HAUTE-NORMANDIE	14	188	13	95	RHÔNE-ALPES	79	1381	29	284

2 - Evolution du nombre de logements en cours



Au 3ème trimestre 2010, le nombre total de logements en cours augmente de 4,5% par rapport au trimestre précédent, sous le double effet de l'augmentation de 4,2 % de la location-accession et de 4,7 % 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

Après une augmentation du nombre d'OS lancés au deuxième trimestre 2010, le nombre d'OS, en accession classique, lancés au cours du 3ème trimestre 2010 progresse encore légèrement. Pour la location-accession, le nombre d'opérations lancées au cours du 3ème trimestre 2010 est en diminution par rapport à la production observée au cours du 2^{ème} trimestre 2010.

ACCESSION CLASSIQUE

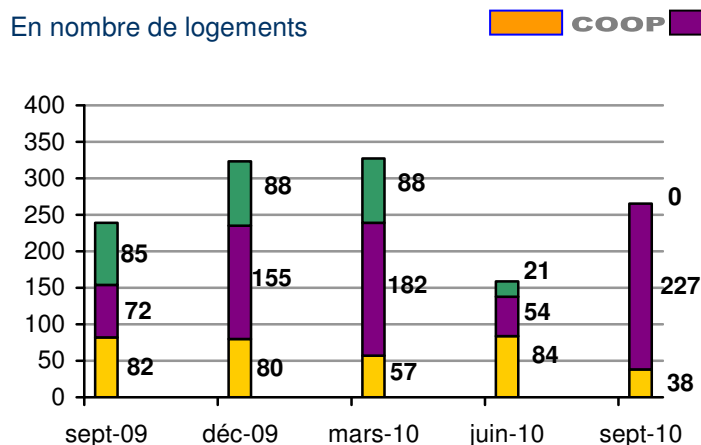
Nombre d'opérations	T3 2009	T4 2009	T1 2010	T2 2010	T3 2010
COOP	29	47	25	38	34
ESH	15	35	17	33	31
OFFICES	5	12	9	3	11
TOTAL	49	94	51	74	76
% sur les op. en cours	10%	17%	9%	12%	12%

LOCATION-ACCESSION

Nombre d'opérations	T3 2009	T4 2009	T1 2010	T2 2010	T3 2010
COOP	7	10	7	10	4
ESH	13	18	18	12	11
OFFICES	15	8	12	3	0
TOTAL	35	36	37	25	15
% sur les op. en cours	6%	6%	6%	4%	2%

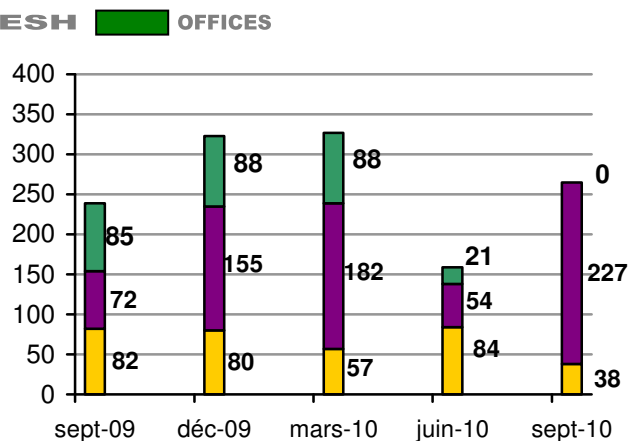
ACCESSION CLASSIQUE

En nombre de logements

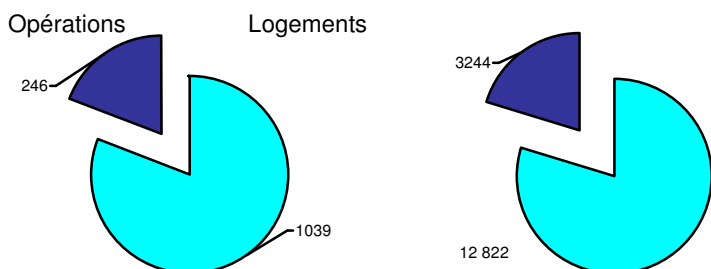


LOCATION-ACCESSION

En nombre de logements



4 - Montage juridique des opérations



Le montage juridique en direct concerne 86 % des opérations et 79 % des logements. Les opérations en direct comportent en effet moins de logements qu'en SCI.

■ SCI
■ DIRECT

5 – Répartition des logements : individuel / collectif pour les opérations en cours au 30/09/2010

Les opérations en individuel représentent 45 %¹ des opérations en accession classique et 79% des opérations en location-accession.

6 – Ventilation de l'ensemble des logements par typologie au 30/09/2010

Taille	T1	T2	T3	T4	T5 et +
% des logements	1 %	16 %	33 %	39 %	10 %

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 septembre 2010, 99 opérations en cours, représentant 2 770 logements, sont réalisées en zone ANRU.

8 – Pass Foncier en cours au 30/09/2010

	Individuel	Collectif et mixte
Pass Foncier	467	644

Le montage en Pass Foncier concerne 1 111 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 30/09/2009	Au 31/12/2009	Au 31/03/2010	Au 30/06/2010	Au 30/09/2010
542	651	674	811	858

LOCATION-ACCESSION

Au 30/09/2009	Au 31/12/2009	Au 31/03/2010	Au 30/06/2010	Au 30/09/2010
524	524	552	568	576

DECOMPOSITION DES PRIX AU 30 SEPTEMBRE 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

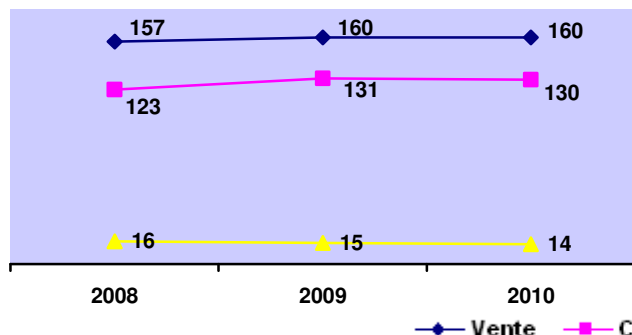
En euros HORS TAXE	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Prix de vente moyen	184 096	150 540	150 830	146 345
Coûts de terrains moyens	18 949	14 594	13 841	14 972
Coûts de construction moyens	153 723	125 274	124 677	120 152
Surface moyenne	66,8 m ²	73,1 m ²	79,2 m ²	80 m ²

LOCATION-ACCESSION

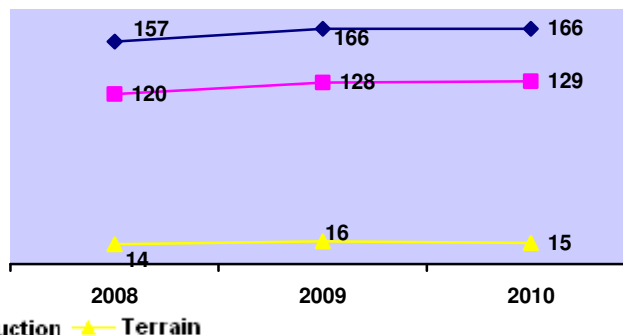
Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
179 856	145 734	136 160	129 287
18 151	13 458	9 847	10 801
160 793	128 480	124 309	116 934
73,4 m ²	74,3 m ²	82,7 m ²	83,6 m ²

2 – Evolution des prix de vente des logements en cours au 30 septembre 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 SEPTEMBRE 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
10 291	2 825	5 856	1 610	301
100%	27%	57%	16%	3%

Au 30 septembre 2010, sur les 10 291 logements en accession classique en cours, la majorité est vendue (57 %), 27 % sont réservés. 16 % seulement (contre 16 % à la fin du trimestre dernier) restent à commercialiser dont à peine 3 % sont achevés.

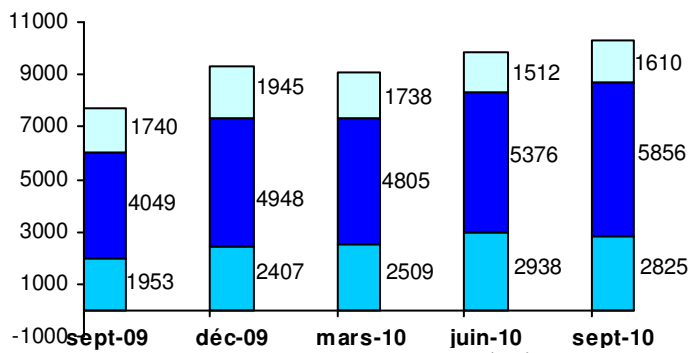
LOCATION-ACCESSION

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
5 775	966	1 647	1 719	1 443	361
100 %	17%	33%	31%	25%	6%

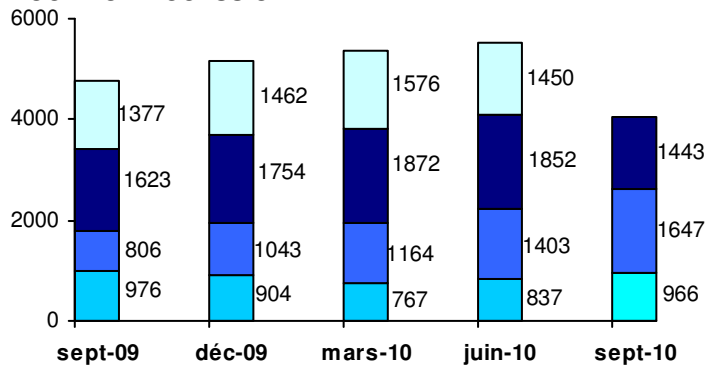
Au 30 septembre 2010, sur les 5 775 logements en location-accession en cours, 33 % ont fait l'objet d'un contrat de location-accession, 17 % sont réservés, 31 % ont fait l'objet de la levée d'option, 25 % restent à réserver dont 6 % sont achevés.

2 - Evolution du stock de logements en cours

ACCESSION CLASSIQUE



LOCATION-ACCESSION



3 - Flux trimestriel³

ACCESSION CLASSIQUE

Nombre de logements	T3 2009	T4 2009	T1 2010	T1 2010	T3 2010
Réservés	768	927	885	972	503
Vendus	698	1242	845	900	1019

LOCATION-ACCESSION

Nombre de logements	T3 2009	T4 2009	T1 2010	T2 2010	T3 2010
Réservés	212	254	228	182	215
Contrats de location-acc.	288	419	287	294	269
Levées d'option	232	224	187	274	318

En accession classique, au 3ème trim. 2010, les ventes augmentent de 13,22% par rapport au trimestre précédent, et de plus de 45% 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 7,5% par rapport au trimestre précédent et baisse de 6,6% par rapport au 3ème trimestre 2009.

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

ACCESSION CLASSIQUE

Nombre de mois moyen

	Au 30/09/2009	Au 31/12/2009	Au 31/03/2010	Au 30/06/2010	Au 30/09/2010
Ensemble du stock	7,3	4,3	5,9	4,7	4,5
source SOES, ECLN : Délai d'écoulement de l'encours :	8,0	7,6	7,4	6,9	6
- appartements					
- maisons	10,7	9	8,4	8	8,1

Au 30 septembre 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.
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).

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