



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 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.

## LA PRODUCTION EN ACCESSION SOCIALE AU 30 SEPTEMBRE 2011

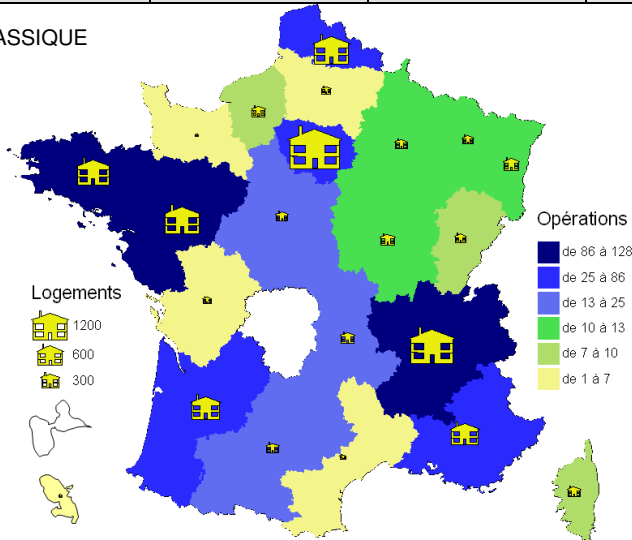
### 1 - Ventilation du nombre d'opérations et du nombre de logements en cours :

Nb d'opérations (logements)	ACCESSION CLASSIQUE	LOCATION-ACCESSION	TOTAL
COOP	326 (6247)	244 (2806)	570 (9053)
ESH	266 (3415)	277 (2577)	543 (5992)
OFFICES	90 (1427)	217 (1797)	307 (3224)
<b>TOTAL</b>	<b>682 (11 089)</b>	<b>738 (7 180)</b>	<b>1 420 (18 269)</b>

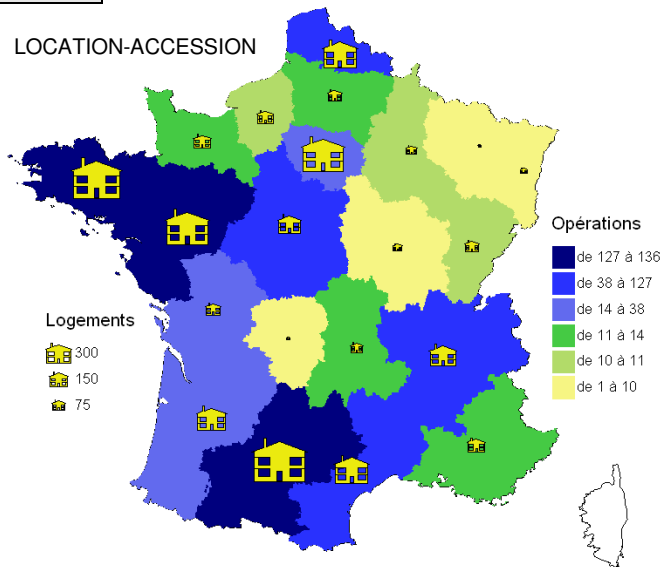
Les opérations d'accession en cours des organismes Hlm représentent 18 269 logements en stock, dont 11 089 en accession classique (61 %) et 7 180 en location-accession (39 %).

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

CLASSIQUE

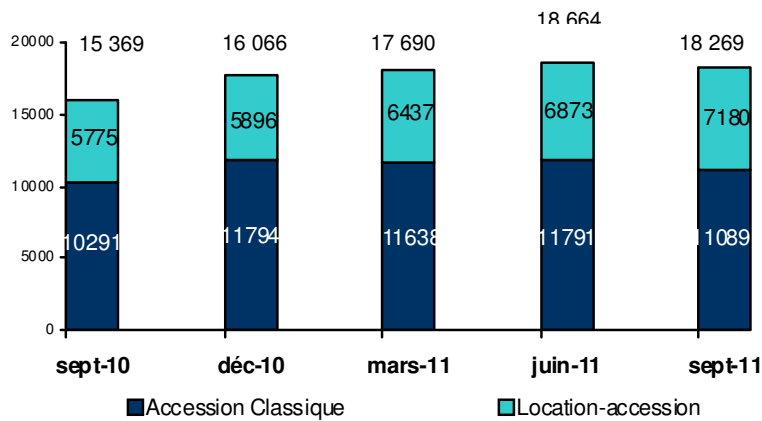


LOCATION-ACCESSION



	Accession classique		Location accession			Accession classique		Location accession	
	Op	Logts	Op	Logts		Op	Logts	Op	Logts
ALSACE	11	234	5	23	ILE-DE-France	75	2525	33	844
AQUITAINE	47	822	35	406	LANGUEDOC-ROUSSILLON	4	36	51	548
AUVERGNE	13	177	14	68	LIMOUSIN			1	5
BASSE-NORMANDIE	1	12	12	135	LORRAINE	10	113	1	5
BOURGOGNE	12	187	4	41	MARTINIQUE	1	12		
BRETAGNE	86	1036	136	1157	MIDI-PYRÉNÉES	21	142	127	1343
CENTRE	16	132	38	241	NORD-PAS-DE-CALAIS	72	1212	45	550
CHAMPAGNE-ARDENNE	11	141	10	55	PAYS DE LA LOIRE	129	1179	130	872
CORSE	10	166			PICARDIE	7	79	11	96
FRANCHE-COMTÉ	7	113	10	91	POITOU-CHARENTES	5	67	14	103
GUADELOUPE					PROV.-ALPES-C. D'AZUR	25	727	11	148
HAUTE-NORMANDIE	9	161	11	120	RHÔNE-ALPES	110	1816	39	329

## 2 - Evolution du nombre de logements en cours



Au 3<sup>ème</sup> trimestre 2011, le nombre total de logements en cours diminue de 2% par rapport au trimestre précédent, sous l'effet de la diminution de 6% de l'accèsion classique, compensée en partie par la hausse de 4,5% de la location accèsion.

**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 accèsion classique après une augmentation du nombre d'OS lancés au 2<sup>ème</sup> trimestre 2011, celui-ci diminue au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2011. Pour la location-accession, le nombre d'opérations lancées au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2011 est en légère baisse par rapport à la production observée au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2011.

### ACCESSION CLASSIQUE

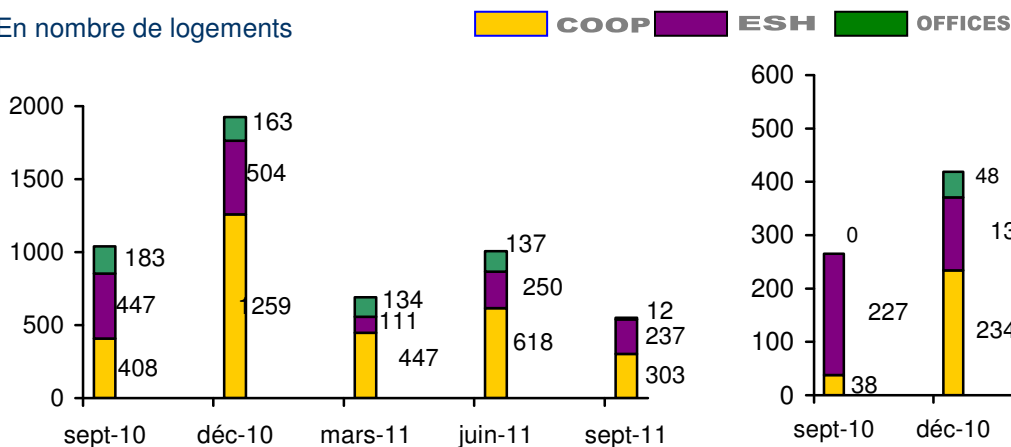
Nombre d'opérations	Trim 3 2010	Trim 4 2010	Trim 1 2011	Trim 2 2011	Trim 3 2011
COOP	34	65	21	35	20
ESH	31	57	24	26	31
OFFICES	11	12	6	8	1
<b>TOTAL</b>	<b>76</b>	<b>134</b>	<b>51</b>	<b>69</b>	<b>52</b>
% sur les op. en cours	12%	12%	10%	17%	14%

### LOCATION-ACCESSION

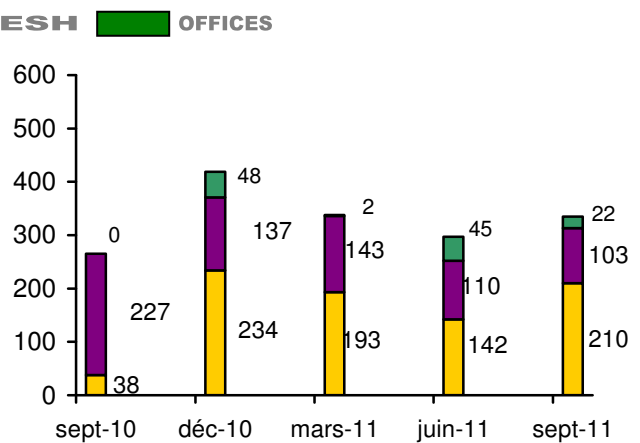
	Trim 3 2010	Trim 4 2010	Trim 1 2011	Trim 2 2011	Trim 3 2011
	4	16	12	12	11
	11	16	12	16	11
	0	9	1	6	4
<b>TOTAL</b>	<b>15</b>	<b>41</b>	<b>25</b>	<b>34</b>	<b>26</b>
	2%	3%	5%	2,5%	1,8%

### ACCESSION CLASSIQUE

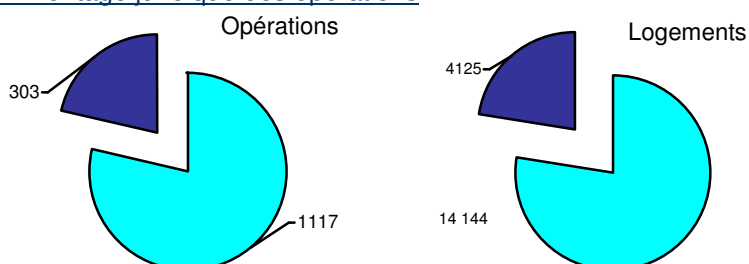
En nombre de logements



### LOCATION-ACCESSION



## 4 - Montage juridique des opérations



Le montage juridique en direct concerne 79 % des opérations et 77 % 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 30/09/2011

Les opérations en individuel représentent 43 %<sup>1</sup> des opérations en accession classique et 74% 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%	36%	9 %

La surface habitable moyenne, toutes opérations confondues, est de 79 m<sup>2</sup>.

## 7 – Nombre d'opérations et nombre de logements correspondants en cours réalisées en zones ANRU

### ACCESSION CLASSIQUE

	Trim 3 2010	Trim 4 2010	Trim 1 2011	Trim 2 2011	Trim 3 2011
En nombre d'opérations	90	99	106	108	104
En nombre de logements	2 770	3 451	3 632	3 492	3 492

### LOCATION-ACCESSION

	Trim 3 2010	Trim 4 2010	Trim 1 2011	Trim 2 2011	Trim 3 2011
En nombre d'opérations	16	16	18	20	19
En nombre de logements	196	166	210	231	205

## 8 – Pass Foncier en cours au 30/09/2011

	Individuel	Collectif et mixte
Pass Foncier	304	402

Le montage en Pass Foncier concerne 706 logements sur la totalité des opérations.

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

### ACCESSION CLASSIQUE

Trim 3 2010	Trim 4 2010	Trim 1 2011	Trim 2 2011	Trim 3 2011
858	1135	1164	1155	1203

### LOCATION-ACCESSION

Trim 3 2010	Trim 4 2010	Trim 1 2011	Trim 2 2011	Trim 3 2011
576	670	740	825	859

Informations sous réserve de la déclaration des accédants

## DECOMPOSITION DES PRIX AU 30 SEPTEMBRE 2011

### 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

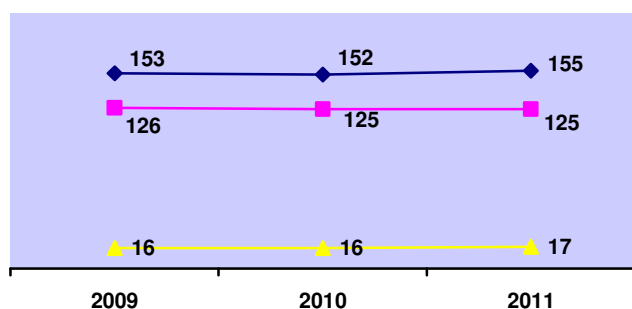
En euros HORS TAXE	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Prix de vente moyen	189 029	153 089	147 629	149 537
Coûts de terrains moyens	23 171	14 256	13 287	17 040
Coûts de construction moyens	152 735	125 724	122 987	117 951
	65,5m <sup>2</sup>	70,6m <sup>2</sup>	78,4m <sup>2</sup>	83,8m <sup>2</sup>

### LOCATION-ACCESSION

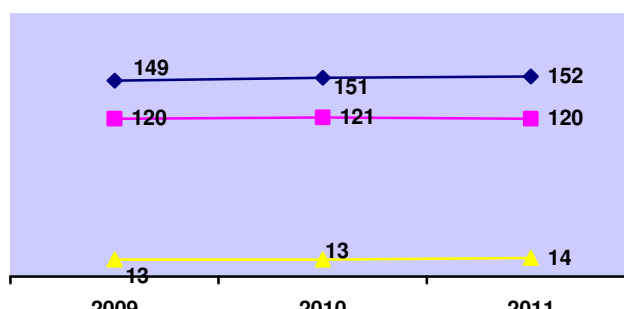
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Prix de vente moyen	174 276	143 926	136 485	130 635
Coûts de terrains moyens	16 982	14 179	11 045	11 830
Coûts de construction moyens	155 147	126 568	124 661	117 185
	66,8m <sup>2</sup>	74m <sup>2</sup>	82,5m <sup>2</sup>	83,1m <sup>2</sup>

### 2 – Evolution des prix de vente des logements en cours au 30 septembre de chaque année (sur 3 ans)

#### 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.

# LA COMMERCIALISATION DES LOGEMENTS AU 30 SEPTEMBRE 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
11 089	1 560	7 933	1 543	251
100%	14%	72%	14%	2%

Au 30 septembre 2011, sur les 11 089 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.

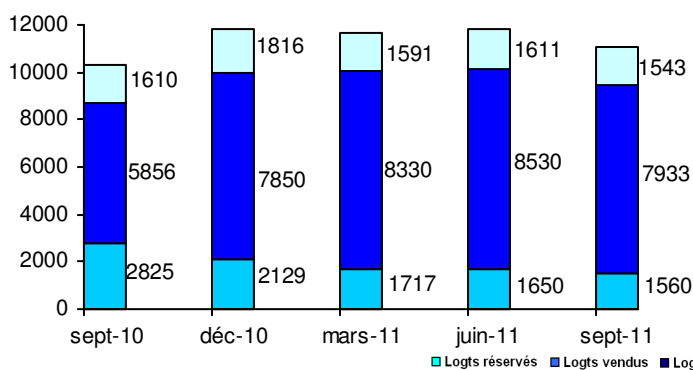
### LOCATION-ACCESSION

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
7 180	1 560	2 087	2 184	1 349	370
100 %	22%	29%	30%	19%	5%

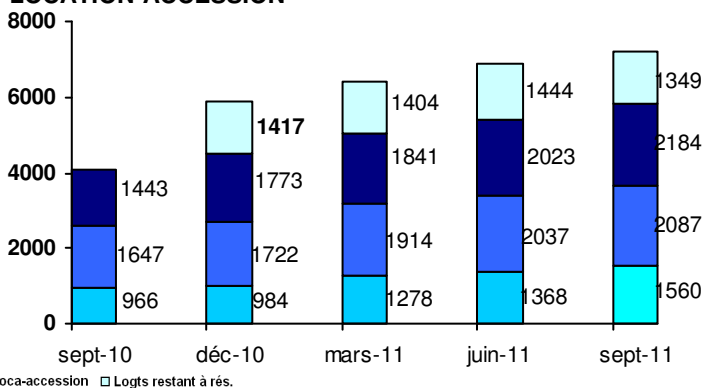
Au 30 septembre 2011, sur les 7 180 logements en location-accession en cours, 29 % ont fait l'objet d'un contrat de location-accession, 22 % sont réservés, 30 % ont fait l'objet de la levée d'option, 19 % restent à réserver dont 5 % sont achevés et invendus.

## 2 – Evolution du stock de logements en cours

### ACCESSION CLASSIQUE



### LOCATION-ACCESSION



## 3 – Flux trimestriel<sup>3</sup>

### ACCESSION CLASSIQUE

Nombre de logements	Trim 3 2010	Trim 4 2010	Trim 1 2011	Trim 2 2011	Trim 3 2011
Réservés	503	796	589	669	575
Vendus	1 019	2 631	1 280	1 141	712

### LOCATION-ACCESSION

Nombre de logements	Trim 3 2010	Trim 4 2010	Trim 1 2011	Trim 2 2011	Trim 3 2011
Réservés	215	207	441	342	320
Contrats de location-acc.	269	324	355	245	300
Levées d'option	318	275	270	340	376

En accession classique, au 3<sup>ème</sup> trimestre 2011, les ventes diminuent de 14% par rapport au trimestre précédent, et augmentent de 14% 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 6% par rapport au trimestre précédent et augmente de 11% par rapport au 3<sup>ème</sup> trimestre 2010.

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

### ACCESSION CLASSIQUE

Nombre de mois moyen

	Trim 3 2010	Trim 4 2010	Trim 1 2011	Trim 2 2011	Trim 3 2011
Ensemble du stock	4,5	2	3,6	4,1	6,3
Délai d'écoulement de l'encours :					
- appartements	6	5,8	7,2	8,7	8,3
- maisons	8,4	8,7	10,1	11,0	10,6

Au 30 septembre 2011, il faut en moyenne (sur toutes les familles) 6 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).

source SOES, ECLN

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