

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 2012.

Ces indicateurs concernent les **opérations d'accession en VEFA et PSLA en cours de construction** (sous ordre de service) et ne concernent donc pas la production en secteur 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 OFFICES PUBLICS DE L'HABITAT

LA PRODUCTION EN ACCESSION SOCIALE AU 30 SEPTEMBRE 2012

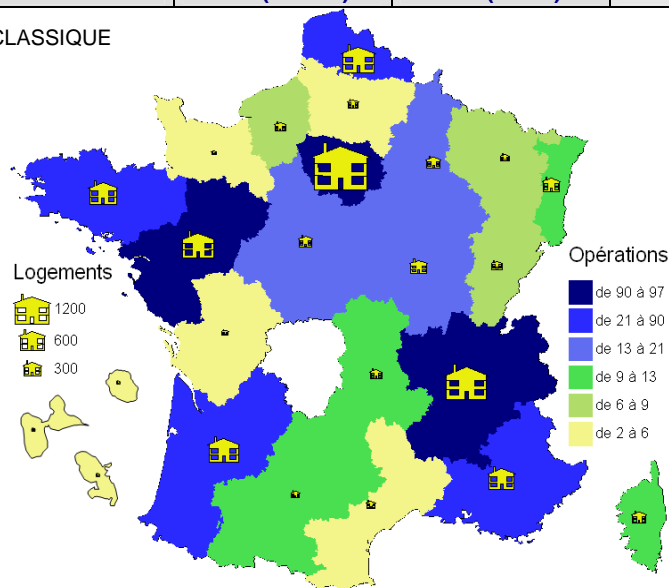
1 - Ventilation du nombre d'opérations et du nombre de logements en cours :

Nb d'opérations (logements)	ACCESSION CLASSIQUE	LOCATION-ACCESSION	TOTAL
COOP	281 (5 847)	298 (3 832)	579 (9 679)
ESH	233 (3 696)	311 (3 027)	544 (6 723)
OFFICES	69 (1 197)	256 (2 309)	325 (3 506)
TOTAL	583 (10 740)	865 (9 168)	1 448 (19 908)

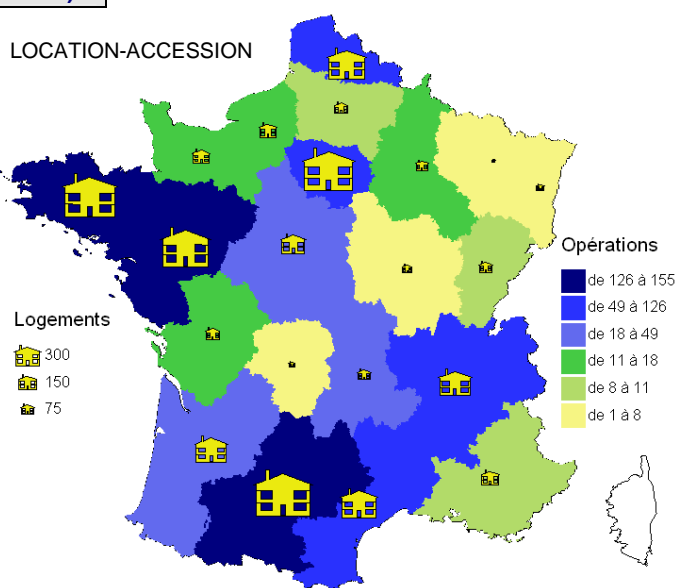
Les opérations d'accession en cours des organismes Hlm représentent 19 908 logements en stock, dont 10 740 en accession classique (54%) et 9 168 en location-accession (46%).

En moyenne, une opération en accession sociale comporte 17 logements, une opération en location-accession en comporte 10.

CLASSIQUE

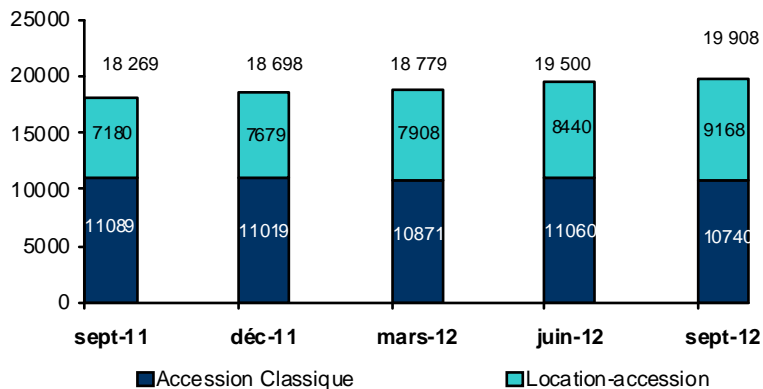


LOCATION-ACCESSION



	Accession classique		Location accession			Accession classique		Location accession	
	Op	Logts	Op	Logts		Op	Logts	Op	Logts
ALSACE	11	269	5	27	LANGUEDOC-ROUSSILLON	3	82	53	597
AQUITAINE	45	948	35	479	LIMOUSIN			3	18
AUVERGNE	10	164	19	89	LORRAINE	5	56	1	4
BASSE-NORMANDIE	2	16	13	140	MARTINIQUE	1	12		
BOURGOGNE	24	373	4	41	MIDI-PYRÉNÉES	9	67	131	1 589
BRETAGNE	60	744	172	1 490	NORD-PAS-DE-CALAIS	69	1 081	53	700
CENTRE	15	151	39	264	PAYS DE LA LOIRE	89	945	166	1 192
CHAMPAGNE-ARDENNE	14	200	12	92	PICARDIE	10	168	10	83
CORSE	6	102			POITOU-CHARENTES	1	10	9	87
FRANCHE-COMTÉ	6	110	8	83	PROV.-ALPES-C. D'AZUR	19	636	8	124
GUADELOUPE	1	39	1	20	REUNION	2	189		
HAUTE-NORMANDIE	6	99	14	169	RHONE-ALPES	90	1 569	53	503
ILE-DE-France	85	2 710	56	1 373					

2 - Evolution du nombre de logements en cours



Au 3^{ème} trimestre 2012 le nombre total de logements en cours augmente légèrement par rapport au trimestre précédent,

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 augmentation du nombre d'OS lancés au 2^{ème} trimestre 2012, celui-ci diminue au cours du 3^{ème} trimestre 2012.

ACCESSION CLASSIQUE

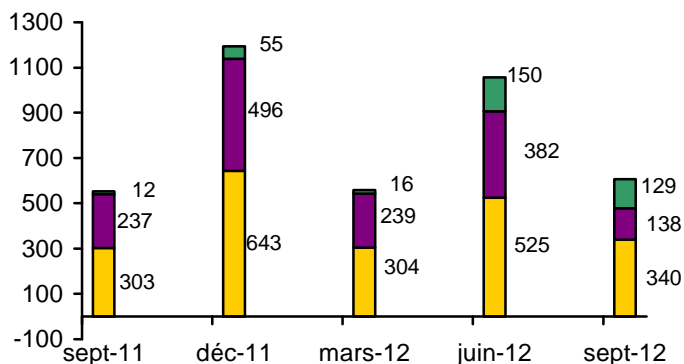
Nombre d'opérations	Trim 3 2011	Trim 4 2011	Trim 1 2012	Trim 2 2012	Trim 3 2012
COOP	20	36	23	30	22
ESH	31	41	16	27	19
OFFICES	1	3	1	10	5
TOTAL	52	80	40	67	46
% sur les op. en cours	14%	14%	14%	13%	16%

LOCATION-ACCESSION

	Trim 3 2011	Trim 4 2011	Trim 1 2012	Trim 2 2012	Trim 3 2012
	11	30	13	21	17
	11	14	28	20	15
	4	8	7	12	13
TOTAL	26	52	48	53	45
	1.8%	2.9%	1.4%	0.8%	2%

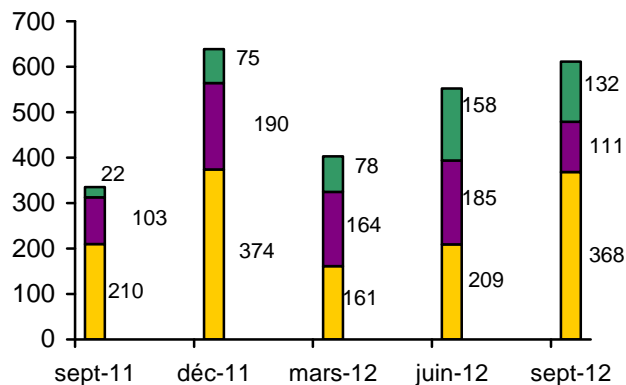
ACCESSION CLASSIQUE

En nombre de logements

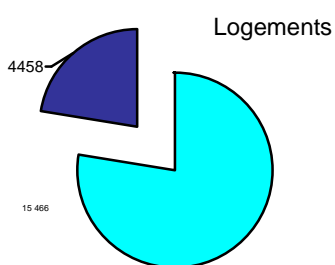
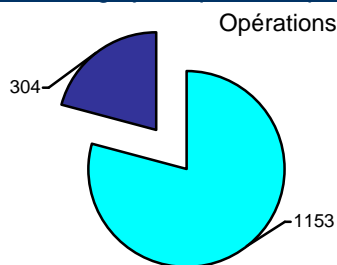


LOCATION-ACCESSION

En nombre de logements



4 - Montage juridique des opérations



Le montage juridique en direct concerne 79 % des opérations et 78 % des logements.



5 – Répartition des logements : individuel / collectif pour les opérations en cours au 30 septembre 2012

Les opérations en individuel représentent 65 %¹ des opérations en accession classique et 69% des opérations en location-accession.

6 – Ventilation de l'ensemble des logements par typologie au 30 septembre 2012

Taille	T1	T2	T3	T4	T5 et +
% des logements	2 %	19%	36%	36%	7%

La surface habitable moyenne, toutes opérations confondues, est de 77,6 m².

7 – Opérations en cours réalisées en zones ANRU

ACCESSION CLASSIQUE

	Trim 3 2011	Trim 4 2011	Trim 1 2012	Trim 2 2012	Trim 3 2012
En nombre d'opérations	104	109	111	114	118
En nombre de logements	3 492	3 747	3 848	3 939	4 004

LOCATION-ACCESSION

	Trim 3 2011	Trim 4 2011	Trim 1 2012	Trim 2 2012	Trim 3 2012
	19	22	22	27	30
	205	293	287	353	416

8 – Pass Foncier en cours au 30 septembre 2012

	Individuel	Collectif et mixte
Pass Foncier	113	195

Le montage en Pass Foncier concerne 308 logements sur la totalité des opérations.

9 - Parcours résidentiel – accédants venant du parc Hlm

Informations sous réserve de la déclaration des accédants

ACCESSION CLASSIQUE

Trim 3 2011	Trim 4 2011	Trim 1 2012	Trim 2 2012	Trim 3 2012
1 203	1 130	1 089	937	853

LOCATION-ACCESSION

Trim 3 2011	Trim 4 2011	Trim 1 2012	Trim 2 2012	Trim 3 2012
859	863	913	972	1 045

DECOMPOSITION DES PRIX AU 30 SEPTEMBRE 2012

1 – Décomposition des prix des opérations en cours par zone²

Cette évaluation est réalisée sur la base des budgets prévisionnels transmis à la SGA. Ces moyennes sont obtenues en ne prenant que les opérations dont la commune est identifiée.

ACCESSION CLASSIQUE

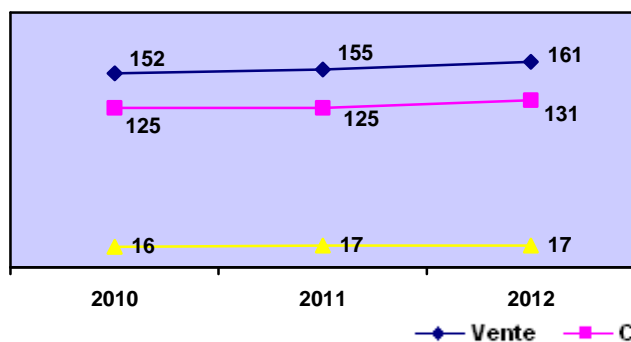
En euros HORS TAXE	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Prix de vente moyen	191 079	158 548	148 744	158 196
Coûts de terrains moyens	23 411	15 580	14 523	17 029
Coûts de construction moyens	155 131	130 038	122 672	126 488
	65,4m ²	70,6m ²	76,2m ²	81,7m ²

LOCATION-ACCESSION

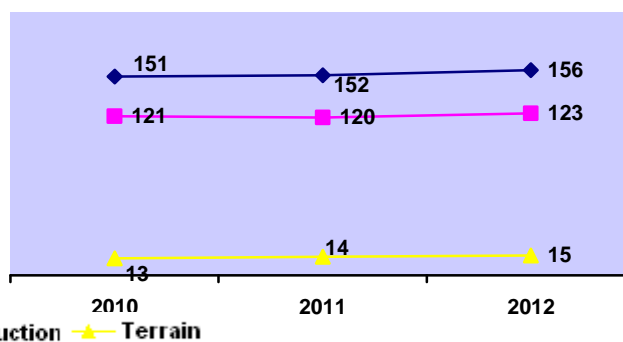
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Prix de vente moyen	185 082	145 102	138 206	133 818
Coûts de terrains moyens	19 606	14 685	12 264	12 038
Coûts de construction moyens	163 726	127 267	123 537	120 060
	68,3m ²	73,3m ²	81,1m ²	8 3,2m ²

2 – Evolution des prix de vente des logements en cours au 30 septembre 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 SEPTEMBRE 2012

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
10 740	1 730	7 196	1 814	292
100%	16%	67%	17%	3%

Au 30 septembre 2012, sur les 10 740 logements en accession classique en cours, la majorité est vendue (67 %), 16 % sont réservés. 17 % restent à réserver dont 3 % sont achevés invendus.

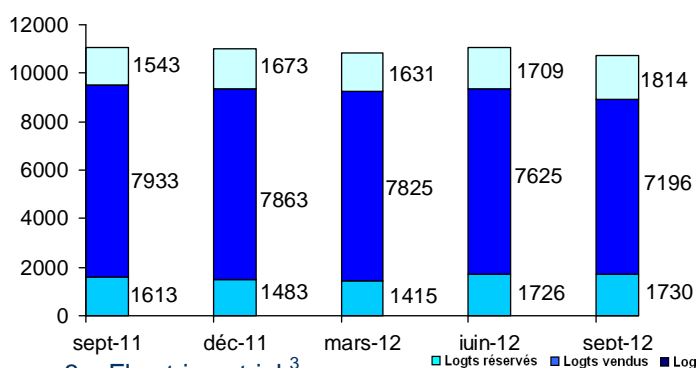
LOCATION-ACCESSION

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
9 168	2 086	2 605	2 581	1 896	376
100 %	23%	28%	28%	21%	4%

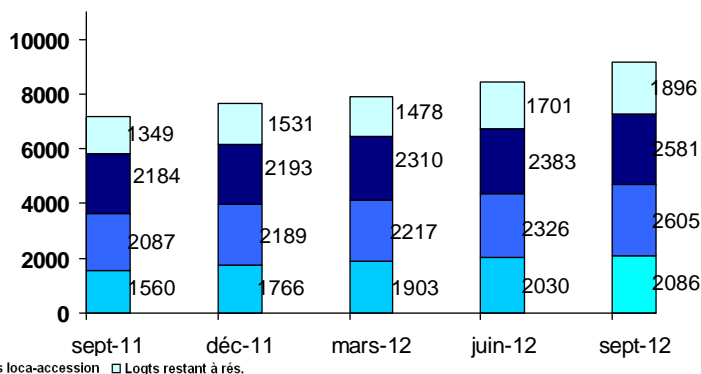
Au 30 septembre 2012, sur les 9 164 logements en location-accession en cours, 28 % ont fait l'objet d'un contrat de location-accession, 23 % sont réservés, 28 % ont fait l'objet de la levée d'option, 21 % restent à réserver dont 4 % sont achevés et invendus.

2 – Evolution du stock de logements en cours

ACCESSION CLASSIQUE



LOCATION-ACCESSION



3 – Flux trimestriel³

ACCESSION CLASSIQUE

Nombre de logements	Trim 3 2011	Trim 4 2011	Trim 1 2012	Trim 2 2012	Trim 3 2012
Réservés	575	621	480	603	395
Vendus	712	1 315	743	717	537

LOCATION-ACCESSION

Nombre de logements	Trim 3 2011	Trim 4 2011	Trim 1 2012	Trim 2 2012	Trim 3 2012
Réservés	320	473	377	363	371
Contrats de location-acc.	300	352	264	258	260
Levées d'option	376	490	322	422	582

En accession classique, au 3^{ème} trimestre 2012, les ventes diminuent de 53% par rapport au trimestre précédent, et diminuent 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 augmente légèrement par rapport au trimestre précédent et augmente de 18% par rapport au 3^{ème} trimestre 2011.

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

ACCESSION CLASSIQUE

Nombre de mois moyen

	Trim 3 2011	Trim 4 2011	Trim 1 2012	Trim 2 2012	Trim 3 2012
Ensemble du stock	6,3	3,7	3,7	6,9	9,9
Délai d'écoulement de l'encours :					
- appartements	8,4	7,2	9,4	12,3	
- maisons	10,3	9,6	11,1	13,8	

Au 30 septembre 2012, il faut en moyenne (sur toutes les familles) 9 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

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