



N° : 12  
4<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 31 décembre 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, 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 31 DECEMBRE 2009

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

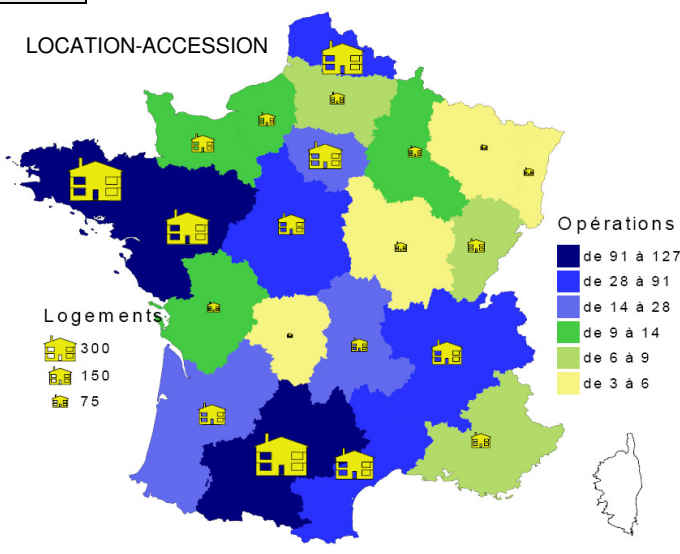
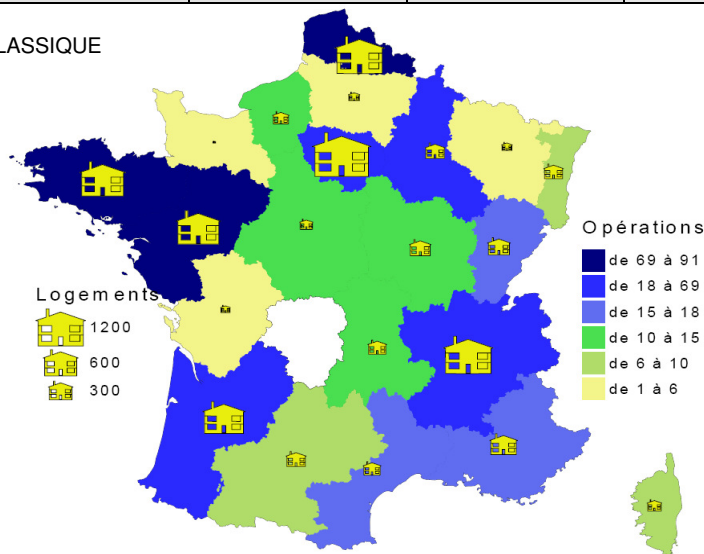
Nb d'opérations (logements)	ACCESSION CLASSIQUE	LOCATION-ACCESSION	TOTAL
COOP	275 (5 065)	177 (1726)	452 (6 791)
ESH	210 (3136)	252 (1904)	462 (5 039)
OFFICES	68 (1 099)	188 (1 532)	256 (2 632)
<b>TOTAL</b>	<b>553 (9 300)</b>	<b>617 (5 162)</b>	<b>1 170 (14 462)</b>

Les opérations d'accession en cours des organismes Hlm représentent 14 462 logements en stock, dont 9 300 en accession classique (64 %) et 5 162 en location-accession (36 %).

En moyenne, une opération en accession sociale comporte 17 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	9	191	3	29	ILE-DE-France	57	1676	14	344
AQUITAINE	50	888	26	222	LANGUEDOC-ROUSSILLON	15	158	43	463
AUVERGNE	11	178	14	86	LIMOUSIN			3	9
BASSE-NORMANDIE	1	4	12	157	LORRAINE	6	57	3	14
BOURGOGNE	13	231	5	44	MIDI-PYRÉNÉES	9	202	91	856
BRETAGNE	69	1025	112	880	NORD-PAS-DE-CALAIS	69	1204	48	530
CENTRE	12	91	34	222	PAYS DE LA LOIRE	91	977	127	568
CHAMPAGNE-ARDENNE	18	205	11	58	PICARDIE	5	67	6	67
CORSE	6	110			POITOU-CHARENTES	3	46	9	49
FRANCHE-COMTÉ	15	259	8	88	PROV.-ALPES-CÔTE D'AZUR	17	378	7	110
HAUTE-NORMANDIE	10	136	13	82	RHÔNE-ALPES	67	1217	28	284

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

Sur les 12 derniers mois, après une stabilisation pour l'accèsion classique, le nombre d'OS lancé au 4<sup>ème</sup> trimestre 2009 augmente fortement (+92% par rapport au trimestre précédent). Pour la location-accession, après un fléchissement au cours du 1<sup>er</sup> semestre, le nombre d'opérations lancées au cours du 2<sup>nd</sup> semestre augmente et se stabilise au cours du dernier trimestre.

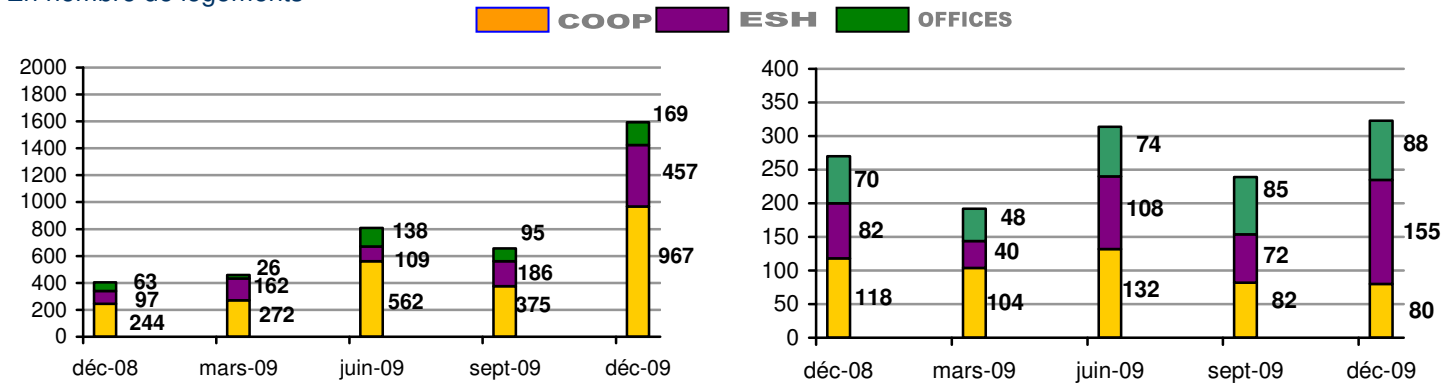
### ACCESSION CLASSIQUE

Nombre d'opérations	T4 2008	T1 2009	T2 2009	T3 2009	T4 2009
COOP	18	25	29	29	47
ESH	9	12	14	15	35
OFFICES	8	3	6	5	12
<b>TOTAL</b>	<b>35</b>	<b>40</b>	<b>49</b>	<b>49</b>	<b>94</b>
% sur les op. en cours	8%	9%	11%	10%	35%

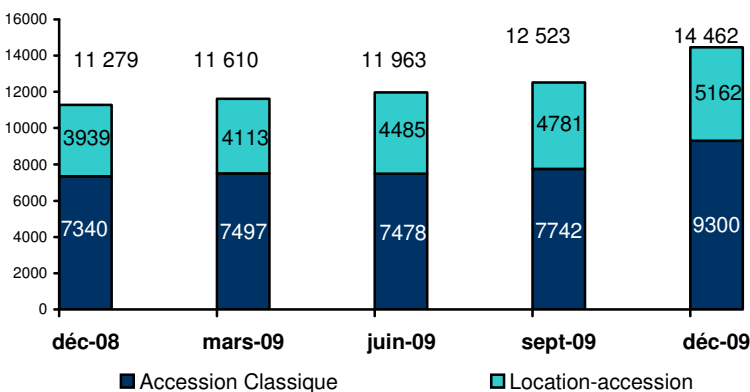
### LOCATION-ACCESSION

	T4 2008	T1 2009	T2 2009	T3 2009	T4 2009
	11	8	8	7	10
	15	9	11	13	18
	10	6	7	15	8
<b>TOTAL</b>	<b>36</b>	<b>23</b>	<b>26</b>	<b>35</b>	<b>36</b>
% sur les op. en cours	7%	4%	5%	6%	23%

### En nombre de logements



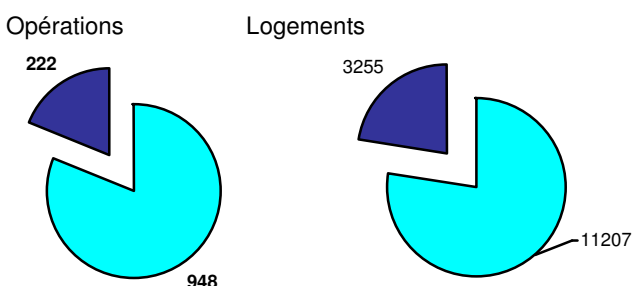
## 3 - Evolution du nombre de logements en cours



Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2009, le nombre total de logements en cours a progressé de 15,5% par rapport au trimestre précédent, sous le double effet de l'augmentation de 8% de la location-accession et de 20% 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 81 % 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 31/12/2009

Les opérations en individuel représentent 44 %<sup>1</sup> des opérations en accession classique et 80 % des opérations en location-accession.

## 6 – Ventilation de l'ensemble des logements par typologie au 31/12/2009

Taille	T1	T2	T3	T4	T5 et +
% des logements	1,1 %	15,0 %	32,6 %	39,5 %	11,9 %

La surface habitable moyenne, toutes opérations confondues, est de 81 m<sup>2</sup>.

## 7 – Nombre d'opérations en cours (accession classique et location-accession) réalisées en zones ANRU

Au 31 décembre 2009, 54 opérations en cours sont réalisées en zone ANRU.

## 8 – Pass Foncier en cours au 31/12/2009

	Individuel	Collectif mixte
Pass Foncier	439	202

Le nombre de Pass Foncier concerne 641 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 31/12/2008	Au 31/03/2009	Au 30/06/2009	Au 30/09/2009	Au 31/12/2009
497	535	510	542	651

### LOCATION-ACCESSION

Au 31/12/2008	Au 31/03/2009	Au 30/06/2009	Au 30/09/2009	Au 31/12/2009
433	453	500	524	552

## DECOMPOSITION DES PRIX AU 31 DECEMBRE 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

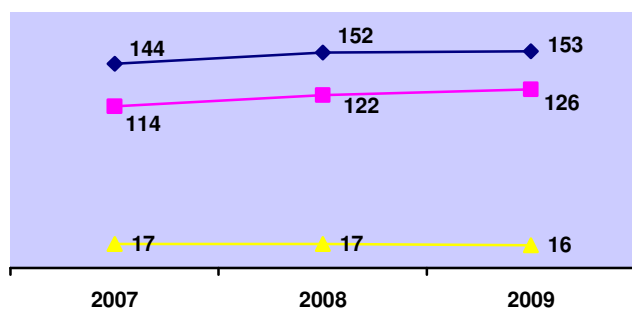
En euros HORS TAXE	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Prix de vente moyen	182 300	150 900	155 100	146 200
Coûts de terrains moyens	20 200	14 300	16 200	14 700
Coûts de construction moyens	150 200	126 500	127 000	119 000
Surface moyenne	66 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	88 m <sup>2</sup>

#### LOCATION-ACCESSION

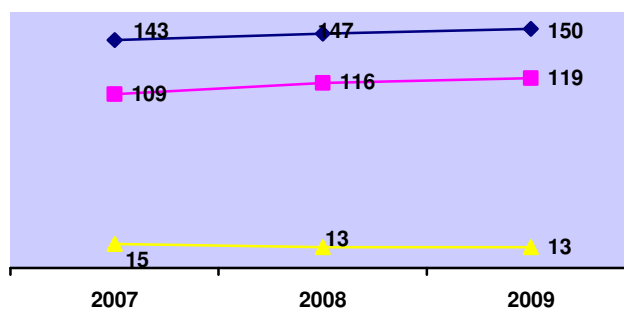
Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
176 100	142 200	136 000	127 000
16 700	13 000	9 900	11 500
158 800	124 500	125 400	115 000
72 m <sup>2</sup>	76 m <sup>2</sup>	85 m <sup>2</sup>	85 m <sup>2</sup>

### 2 – Evolution des prix de vente des logements en cours au 31 décembre 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.

# LA COMMERCIALISATION DES LOGEMENTS AU 31 DECEMBRE 2009

## 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
9 300	2 407	4 948	1 945	328
100%	26%	53%	21%	4%

Au 31 décembre 2009, sur les 9 300 logements en accession classique en cours, la majorité est vendue (53 %), 26 % sont réservés. 21 % restent à commercialiser dont seulement 4 % sont achevés.

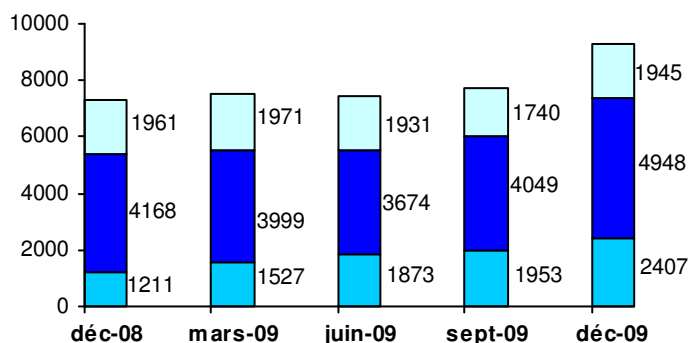
### LOCATION-ACCESSION

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
5 162	903	1 754	1 043	1 462	379
100 %	18%	34%	20%	28%	7%

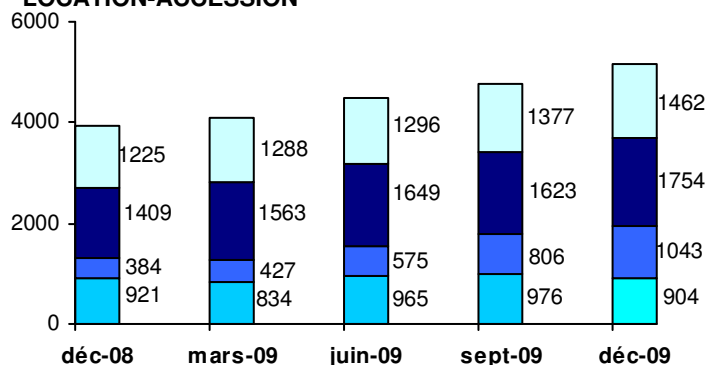
Au 31 décembre 2009, sur les 5 162 logements en location-accession en cours, 34 % ont fait l'objet d'un contrat de location-accession, 18 % sont réservés, 20 % ont fait l'objet de la levée d'option, 28 % restent à réserver dont 7 % sont achevés.

## 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<sup>3</sup>

### ACCESSION CLASSIQUE

Nombre de logements	T4 2008	T1 2009	T2 2009	T3 2009	T4 2009
Réservés	302	530	785	758	950
Vendus	846	412	494	695	1 258

### LOCATION-ACCESSION

Nombre de logements	T4 2008	T1 2009	T2 2009	T3 2009	T4 2009
Réservés	168	111	172	212	254
Contrats de location-acc.	303	212	376	288	419
Levées d'option	153	51	136	232	224

En accession classique, au 4<sup>ème</sup> trim. 2009, les ventes augmentent de 81% par rapport au trimestre précédent, et de 49 % par rapport à la même période il y a un an.

Le nombre de contrats de location-accession signés au cours de ce trimestre a augmenté de 45 % par rapport au trimestre précédent et de 38 % par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2008.

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

### ACCESSION CLASSIQUE

Nombre de mois moyen

	Au 31/12/2008	Au 31/03/2009	Au 30/06/2009	Au 30/09/2009	Au 31/12/2009
Ensemble du stock	8,9	16,2	11,2	7,3	4,4
source SOES, ECLN : Délai d'écoulement de l'encours : - appartements	21,4	14,2	9,2	7,9	7,6 (p)
- maisons	20,5	16,3	12,6	10,6	9 (p)

Au 31 décembre 2009, il faut en moyenne ( sur toutes les familles) 4 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 chiffrage 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).

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