



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 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.

LES OFFICES PUBLICS DE L'HABITAT

LA PRODUCTION EN ACCESSION SOCIALE AU 31 DECEMBRE 2011

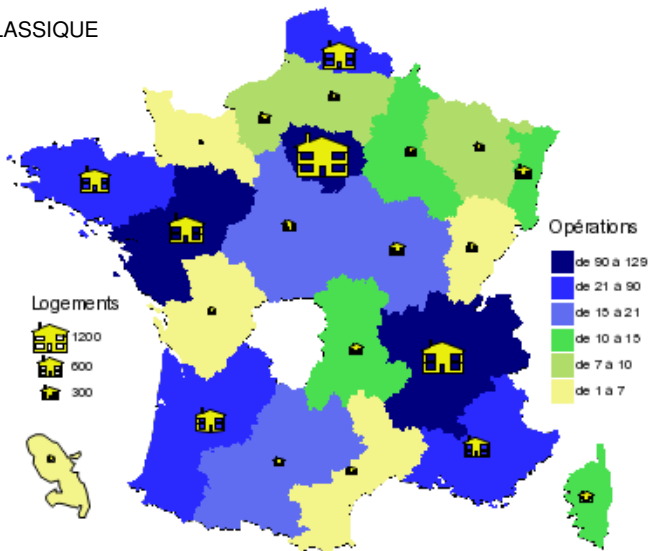
1 - Ventilation du nombre d'opérations et du nombre de logements en cours :

Nb d'opérations (logements)	ACCESSION CLASSIQUE	LOCATION-ACCESSION	TOTAL
COOP	329 (6 243)	258 (3 031)	587 (9 274)
ESH	262 (3 490)	281 (2 793)	543 (6 283)
OFFICES	76 (1 286)	219 (1 855)	295 (3 141)
TOTAL	667 (11 019)	758 (7 679)	1 425 (18 698)

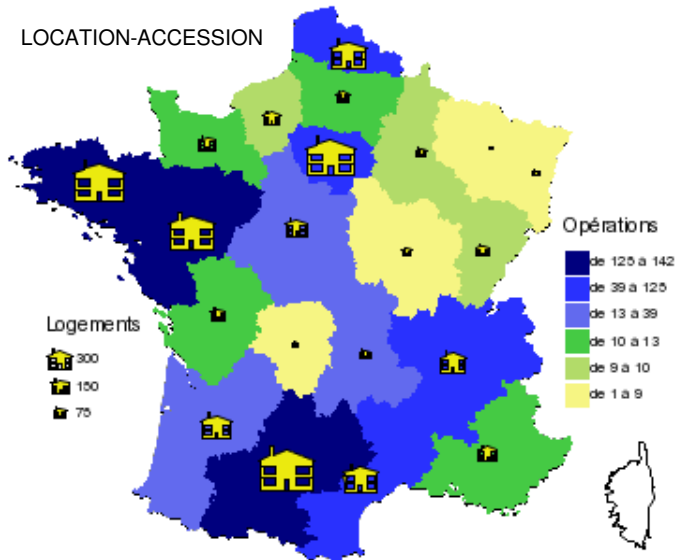
Les opérations d'accession en cours des organismes Hlm représentent 18 698 logements en stock, dont 11 019 en accession classique (59 %) et 7 679 en location-accession (41 %).

En moyenne, une opération en accession sociale comporte 16 logements, une opération en location-accession en comporte 10.

CLASSIQUE

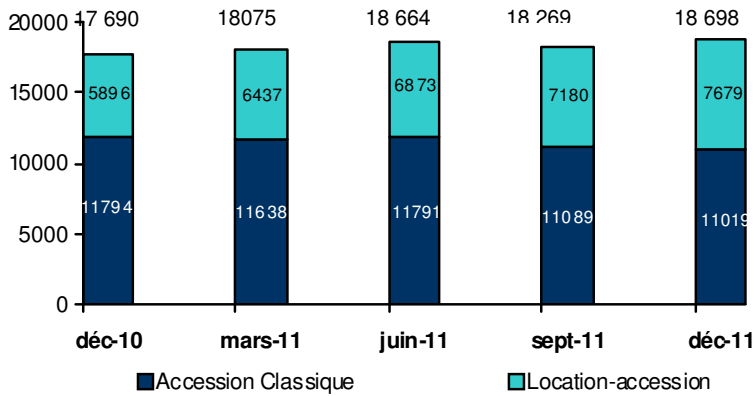


LOCATION-ACCESSION



	Accession classique		Location accession			Accession classique		Location accession	
	Op	Logts	Op	Logts		Op	Logts	Op	Logts
ALSACE	11	240	4	22	ILE-DE-France	90	2 817	42	1 097
AQUITAINE	47	817	36	455	LANGUEDOC-ROUSSILLON	4	92	50	557
AUVERGNE	10	158	13	57	LIMOUSIN			2	16
BASSE-NORMANDIE	1	12	12	136	LORRAINE	9	103	1	4
BOURGOGNE	15	226	4	41	MARTINIQUE	2	51		
BRETAGNE	71	890	142	1 207	MIDI-PYRÉNÉES	19	106	125	1 410
CENTRE	15	150	35	213	NORD-PAS-DE-CALAIS	72	1 128	50	581
CHAMPAGNE-ARDENNE	10	113	10	55	PAYS DE LA LOIRE	129	1 192	139	945
CORSE	10	199			PICARDIE	8	107	10	83
FRANCHE-COMTÉ	6	99	9	86	POITOU-CHARENTES	4	57	13	96
GUADELOUPE					PROV.-ALPES-C. D'AZUR	21	654	12	163
HAUTE-NORMANDIE	7	120	10	133	RHONE-ALPES	106	1 688	39	322

2 - Evolution du nombre de logements en cours



Au 4^{ème} trimestre 2011, le nombre total de logements en cours augmente de 2,5% par rapport au trimestre précédent, sous l'effet de la hausse de 7% de la location accession.

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 diminution du nombre d'OS lancés au 3^{ème} trimestre 2011, celui-ci augmente au cours du 4^{ème} trimestre 2011. Pour la location-accession, le nombre d'opérations lancées au cours du 4^{ème} trimestre 2011 est en hausse par rapport à la production observée au cours du 3^{ème} trimestre 2011.

ACCESSION CLASSIQUE

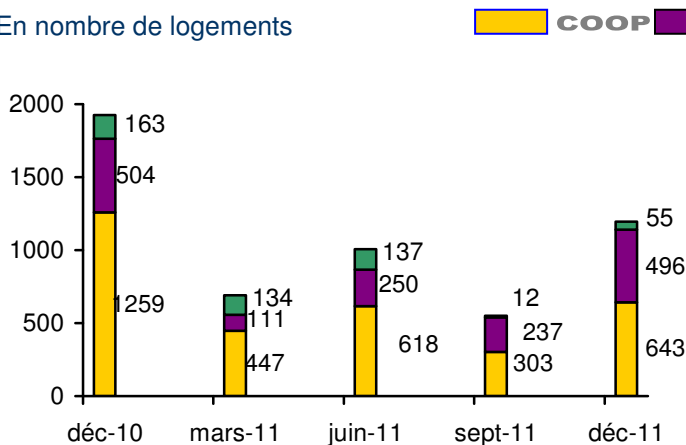
Nombre d'opérations	Trim 4 2010	Trim 1 2011	Trim 2 2011	Trim 3 2011	Trim 4 2011
COOP	65	21	35	20	36
ESH	57	24	26	31	41
OFFICES	12	6	8	1	3
TOTAL	134	51	69	52	80
% sur les op. en cours	12%	10%	17%	14%	14%

LOCATION-ACCESSION

	Trim 4 2010	Trim 1 2011	Trim 2 2011	Trim 3 2011	Trim 4 2011
	16	12	12	11	30
	16	12	16	11	14
	9	1	6	4	8
TOTAL	41	25	34	26	52
% sur les op. en cours	3%	5%	2,5%	1,8%	2,9%

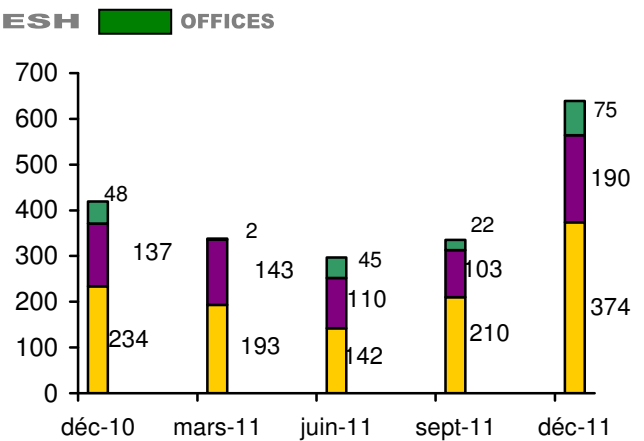
ACCESSION CLASSIQUE

En nombre de logements

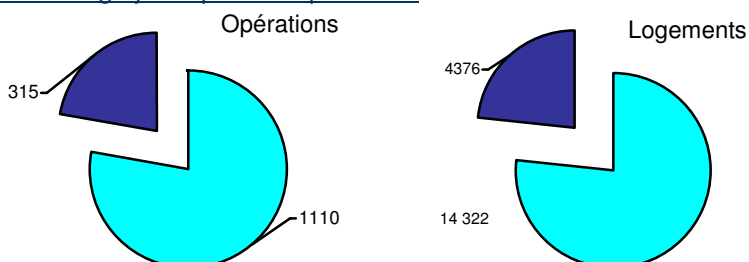


LOCATION-ACCESSION

En nombre de logements



4 - Montage juridique des opérations



Le montage juridique en direct concerne 78 % des opérations et 77 % 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 31/12/2011

Les opérations en individuel représentent 42 %¹ des opérations en accession classique et 72% des opérations en location-accession.

6 – Ventilation de l'ensemble des logements par typologie au 31/12/2011

Taille	T1	T2	T3	T4	T5 et +
% des logements	2 %	19%	35%	36%	8%

La surface habitable moyenne, toutes opérations confondues, est de 79 m².

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

ACCESSION CLASSIQUE

	Trim 4 2010	Trim 1 2011	Trim 2 2011	Trim 3 2011	Trim 4 2011
En nombre d'opérations	99	106	108	104	109
En nombre de logements	3 451	3 632	3 492	3 492	3 747

LOCATION-ACCESSION

	Trim 4 2010	Trim 1 2011	Trim 2 2011	Trim 3 2011	Trim 4 2011
En nombre d'opérations	16	18	20	19	22
En nombre de logements	166	210	231	205	293

8 – Pass Foncier en cours au 31/12/2011

	Individuel	Collectif et mixte
Pass Foncier	281	378

Le montage en Pass Foncier concerne 659 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 4 2010	Trim 1 2011	Trim 2 2011	Trim 3 2011	Trim 4 2011
1 135	1 164	1 155	1 203	1 130

LOCATION-ACCESSION

Trim 4 2010	Trim 1 2011	Trim 2 2011	Trim 3 2011	Trim 4 2011
670	740	825	859	863

DECOMPOSITION DES PRIX AU 31 DECEMBRE 2011

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

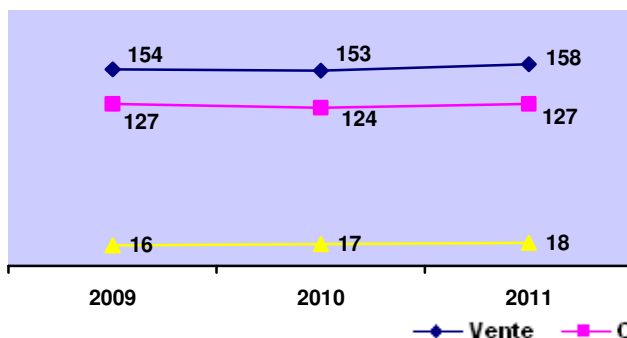
En euros HORS TAXE	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Prix de vente moyen	195 065	153 730	148 583	151 403
Coûts de terrains moyens	24 688	15 049	14 122	17 414
Coûts de construction moyens	157 222	125 693	123 166	119 501
	66,2m ²	70,9m ²	78,1m ²	83,3m ²

LOCATION-ACCESSION

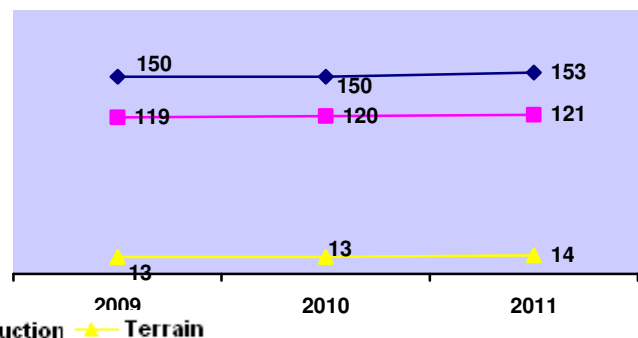
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Prix de vente moyen	177 132	142 928	137 338	131 878
Coûts de terrains moyens	19 034	13 864	11 100	11 507
Coûts de construction moyens	155 986	125 695	125 011	118 758
	68m ²	73,5m ²	81,9m ²	83,4m ²

2 – Evolution des prix de vente des logements en cours au 31 décembre 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 31 DECEMBRE 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
11 019 100%	1 483 13%	7 863 72%	1 673 15%	273 2%

Au 31 décembre 2011, sur les 11 019 logements en accession classique en cours, la majorité est vendue (72 %), 13 % sont réservés. 15 % restent à commercialiser dont 2 % sont achevés invendus.

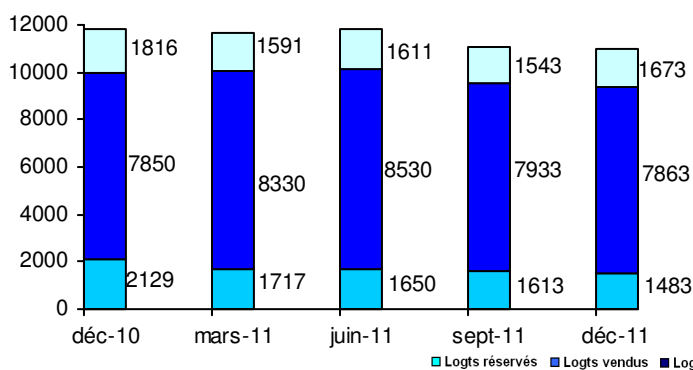
LOCATION-ACCESSION

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
7 679 100 %	1 766 23%	2 189 28%	2 193 29%	1 531 20%	353 4%

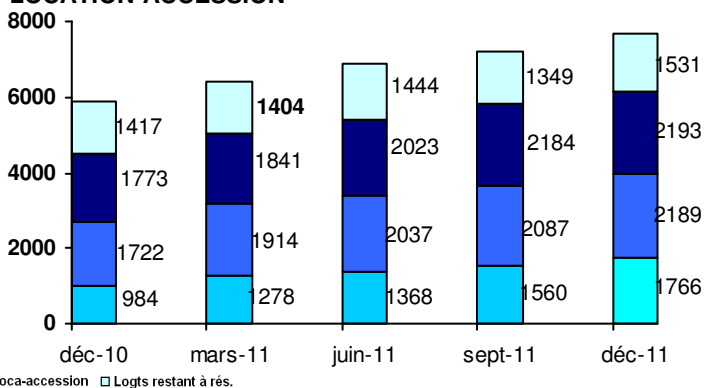
Au 31 décembre 2011, sur les 7 679 logements en location-accession en cours, 28 % ont fait l'objet d'un contrat de location-accession, 23 % sont réservés, 29 % ont fait l'objet de la levée d'option, 20 % restent à réserver dont 4 % sont achevés et invendus.

2 – Evolution du stock de logements en cours

ACCESSION CLASSIQUE



LOCATION-ACCESSION



3 – Flux trimestriel³

ACCESSION CLASSIQUE

Nombre de logements	Trim 4 2010	Trim 1 2011	Trim 2 2011	Trim 3 2011	Trim 4 2011
Réservés	796	589	669	575	621
Vendus	2 631	1 280	1 141	712	1 315

LOCATION-ACCESSION

Nombre de logements	Trim 4 2010	Trim 1 2011	Trim 2 2011	Trim 3 2011	Trim 4 2011
Réservés	207	441	342	320	473
Contrats de location-acc.	324	355	245	300	352
Levées d'option	275	270	340	376	490

En accession classique, au 4^{ème} trimestre 2011, les ventes augmentent de 84% par rapport au trimestre précédent, et diminuent de 50% par rapport à la même période il y a un an.

Le nombre de contrats location-accession, signés au cours de ce trimestre augmente de 17% par rapport au trimestre précédent et augmente de 8% par rapport au 4^{ème} trimestre 2010.

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

ACCESSION CLASSIQUE

Nombre de mois moyen

	Trim 4 2010	Trim 1 2011	Trim 2 2011	Trim 3 2011	Trim 4 2011
Ensemble du stock	2	3,6	4,1	6,3	3,7
Délai d'écoulement de l'encours : - appartements	5,8	7,2	8,7	8,3	7,2
- maisons	8,7	10,1	11	10,6	9,7

Au 31 décembre 2011, il faut en moyenne (sur toutes les familles) 3 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.